

OPROEP WINVORM OW2001  
INRICHTINGSPLAN SOCIALE WONINGBOUW  
NIEUWENHOVE OOSTKAMP

## INDEX

### 01 AMBITIES

#### 02 VISIE

- Leren van het verleden
- Wonen in een park

#### 03 HET MASTERPLAN

- Principes
- Een landschap van overgangen en tussen-ruimte
- Gebouwtypologie en interne organisatie
- Een duurzame mobiliteit

#### 04 HAALBARE DUURZAAMHEID

#### 05 ONTWERPPROCES/PLAN VAN AANPAK

#### 06 HONORARIUM

#### 07 TEAMSAMENSTELLING

## 01 AMBITIES

### Een veerkrachtig project

Het is de ambitie van de sociale huisvestingsmaatschappij Vivendo om haar verouderd patrimonium in de wijk Nieuwenhove te Oostkamp stap voor stap om te vormen tot een duurzame woonomgeving. Vivendo wenst zich hierbij maximaal in te schrijven in het toekomstplan dat de gemeente Oostkamp voor de wijk heeft uitgewerkt en waarbij in samenwerking met diverse partners een stapsgewijze transformatie tot een duurzame wijk wordt geambieerd. Voorliggende site kan hierin een voorbeeldrol vervullen en als hefboom en aanzet dienen voor de verdere transformatie van heel de wijk. Sleutelprincipes hierbij zijn: compact bouwen, maximaal herbruik (materiaal, water, energie, ...), ruimte voor water en groen, op maat van de zachte weggebruiker, plaats voor ontmoeting, ...

Het is onze ambitie om een meer gesofisticeerde versie van het duurzaam project voor te stellen en te ontwikkelen namelijk: een veerkrachtig project.

Een veerkrachtig project vertrekt vanuit de huidige randvoorwaarden zoals projectcontour en projectdefinitie/programma van eisen maar biedt tegelijk een kader dat in staat om in te spelen op toekomstige veranderingen en opportuniteiten zoals transformatie van bijkomend patrimonium, nieuwe ecologische en sociale uitdagingen, veranderende gewoontes bijvoorbeeld op vlak van autogebruik en mobiliteit.

### Een doorlopend landschap

We streven naar een transformatie van de site en bij uitbreiding de wijk waarbij er wordt gewoond in een park. Net zoals het historisch het geval was willen we nagaan hoe de bestaande wijk op een duurzame manier kan evolueren tot een woonplek die ingebed is in het landschap en waartussen het landschap doorloopt. Het is immers pas in een vrij recent verleden dat de 'trapezium Nieuwenhove' zich aftekent en de directe relatie met het omringende landschap verloren is gegaan.

Een doorlopend landschap is doorwaadbaar en groen. Er is ruimte voor water en ecologie maar ook voor recreatie en spel. Het landschap en de open ruimte dragen de transformatie van de wijk: nieuwe groene longen bieden ademruimte en zijn plekken voor ontmoeting in het woonweefsel, het betonnen wegnnet kleurt groenblauw, het agrarisch landschap en de bossen sijpelen de wijk binnen en vermengen zich met de omgeving. Er ontstaan nieuwe onuitgegeven landschappelijke configuraties waarbinnen kan worden gewoond. De natuur wordt een belangrijke bondgenoot bij het tot stand (laten) komen van nieuwe ontwikkelingen.

### Maximaal ontharden

We willen de hoeveelheid verharde oppervlakte herleiden tot het noodzakelijke minimum. Een van de sleutels ligt bij de aanwezige overgedimensioneerde verharde publieke ruimte/wegenis. Het uitgebreide netwerk aan straten en parkings dringt diep in de wijk door en resulteert vandaag in een overdaad aan verharding. Anderzijds kan dit netwerk net omdat het zo overal in de wijk verspreid is de perfecte hefboom worden voor de omgekeerde beweging.

De ambitie om de wijk om te vormen tot een aaneenschakeling van autoluwe lobben gaat gepaard met het herdenken van de bestaande mobiliteitsruimte. Door in te zetten op gedeeld ruimtegebruik – auto, fiets en voetganger in één 'shared space' - kan de verharde oppervlakte tot haar essentie worden teruggebracht. Het spelende kind wordt maatgevend voor de snelheid, de bereikbaarheid van de woningen met de auto blijft gegarandeerd, maar bovenal ontstaat er ruimte voor natuur, voor water, voor nieuwe bomen, voor waterberging, voor ontmoeting. Tuin en straat lopen naadloos in elkaar over.



Jørn Utzon - Kingo Houses, Helsingør

### Maximale toegankelijkheid

Optimale bereikbaarheid en een dicht netwerk aan fiets-, voetgangers- en openbaar vervoerverbindingen liggen mee aan de basis van een veerkrachtig project.

Op schaal van de wijk Nieuwenhove zetten we in op zachte mobiliteit. De auto is er te gast. Een wijdverbreid netwerk van gedeelde (ontsluitings)routes versterkt de bestaande padenstructuur en garandeert de lokale bereikbaarheid van de verschillende betekenisvolle plekken in de wijk zoals de school, de bakker enz ... Ook de recreatieve routes die vanuit het landschap de wijk binnendringen worden versterkt. Zo worden ook de dieper gelegen woningen maximaal met het omringende landschap verbonden.

Op schaal van het project wordt gestreefd naar een autovrije woonomgeving. Parkings situeren zich aan de toegang van de woonlobben en zijn, de opgelegde parkeernorm indachtig, compact. De autobereikbare oppervlakte wordt tot een minimum beperkt. Binnen de woonlobben primeert ruimte voor spel en ontmoeting. Fietsers en voetgangers kunnen er vrij passeren richting het achterliggende park en landschap. We suggereren om deze principes ook bij toekomstige transformaties (van andere delen van de wijk) te hanteren en zo de doorwaadbaarheid van de wijk stap voor stap te versterken

### Minimale grondinname

We streven ernaar om de beschikbare ruimte maximaal open te houden en minimaal te bebouwen. Het inrichtingsplan stelt voor het vereiste aantal wooneenheden te realiseren in drie compacte woonlobben waarbij zoveel mogelijk ruimte wordt gevrijwaard

voor de ontwikkeling van een nieuw stuk landschap binnen het woonweefsel. De combinatie van grotere gestapelde volumes met groepen van kleinere 'driegezinswoningen' zorgt voor een goed evenwicht tussen minimale grondinname en voldoende typologische variatie.

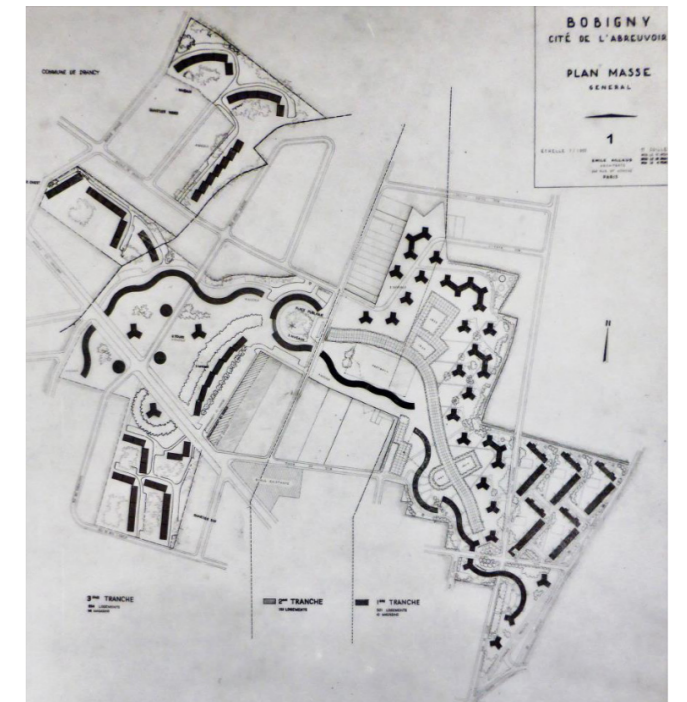
De gestapelde woonvolumes markeren de overgang tussen lob en landschap. De drie lobben zijn ingericht als open woonclusters met in het hart een grote gemeenschappelijke tuin met daarin drie compacte 'driegezinswoningen'. De nauwkeurige positionering van de woningen organiseert de tuin (publiek-privaat) en de doorzichten naar het omringende landschap. Samenleven in kleine gemeenschappen, ondergedompeld in de natuur.

### Sociale innovatie

Sociale stadvernieuwing die vertrekt van 'sociale innovatie' baseert zich op het inzicht dat stadvernieuwing niet alleen gaat over het opwaarderen van de fysieke leefomgeving, maar ook om de (her)opbouw van de stedelijke samenleving.

Met ons ontwerp voor de herinvulling van de Nieuwenhove-site in Oostkamp proberen we daarom inzetten op het creëren van 'hefbomen' voor sociale relaties (ontmoetingen, sociaal ruimtelijke praktijken, verknoping, sociale activiteiten en uiteindelijk toeëigening)

In de uitwerking van ons plan zijn we op zoek gegaan naar handvaten die de (buiten)ruimte tot 'publiek ruimte' maken met gradaties in 'publiek-zijn'; van privaat, semi-privaat, naar volledige doorwaadbaarheid of publiek. We streefden er naar om elementen aan te reiken waar lokale toeëigening, zowel voor de nieuwe bewoners van de site alsook voor de buurt, op verschillende schalen mogelijk wordt gemaakt; voldoende 'open' zodat gebruikers zelf de invulling ervan kunnen bepalen (tijdelijk – definitief); met minimaal ingrepen; maar multi-inzetbaar.



Emille Aillaud - Cité Jardin de l'Abreuvoir

## 02 VISIE

### Leren van het verleden

Vaak draagt het landschap sporen uit het verleden met zich mee die ons herinneren aan wat was en vandaag niet meer is (of niet meer zichtbaar is).

Als een collectieve herinnering aan verloren plekken (bijvoorbeeld een klein pleintje dat is omgevormd tot een kruispunt), overgedragen van generatie op generatie, vertelt het landschap ons over die sporen, tekens en plaatsen die soms hun oorspronkelijke connotatie hebben verloren maar nog steeds betekenisvol zijn. Het kan de moeite waard zijn om dit verborgen potentieel terug zichtbaar te maken bij een reflectie over een (her)nieuw(d)e plekken.

Dit is geen pleidooi voor de letterlijke reconstructie van een historisch landschap, als ware het de strategie voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling gedreven door een gevoel van nostalgische romantiek. Het is wel een pleidooi om de aanwezige kwaliteiten en sporen met nieuwe elementen te combineren tot ontwikkelingsbasis voor een nieuwe duurzame toekomstgerichte manier van wonen en leven.

Analyse van de historische kaarten toont het huidige territorium als een palimpsest, opgebouwd uit verschillende lagen. De basis wordt gevormd door het natuurlijk landschap (bossen) en cultureel landschap (landbouwgebieden) die zich met elkaar verweven en naadloos in elkaar overvloeien. Een 'tapijt' bestaande uit grote stukken dicht bos afgewisseld met open panorama's die ruimte (en leven) organiseren in een continue visuele relatie met het omringende landschap.

Op dit 'tapijt' een netwerk van trage wegen en waterlopen dat het gebied doorkruist terwijl het zachtjes de topografie volgt

en zo verschillende nederzettingen met elkaar verbindt die schijnbaar vrij in het landschap ingepland staan. Iets zorgvuldiger kijkend, ontdekt men een laatste laag: rijen bomen doorsnijden het tapijt, waardoor directe verbindingen ontstaan met de 'bezienswaardigheden' in het gebied zoals kastelen en kasteelhoeves, tegelijk fungeren deze dreven als bevoorrechte assen om snel doorheen het 'tapijt' te bewegen.

De opeenstapeling van deze lagen vormt samen een continu, gelaagd en complex landschap.

Recente ontwikkelingen hebben hieraan nieuwe lagen toegevoegd. Snel(le)wegen (E40, N50) doorsnijden het landschap wars van logica of context. Bos- en landbouwcomplexen raken meer en meer versnipperd en gescheiden. Het netwerk van dreven en langzame wegen geraakt onderbroken. De wijk Nieuwenhove lijkt op het eerste gezicht ingebed in het groen, maar in werkelijkheid vormt ze een sterke barrière in een historisch continu, gelaagd en complex landschap.

Desondanks zijn ook vandaag binnen de wijk sporen van dit historische landschap aanwezig: overblijfselen van de historische boscomplexen als ruimte voor recreatie, spel en ontmoeting; de Karel de Stoutelaan als ontsluiting van de wijk en de verschillende buurten; stukken dreef en bomenrijen als 'richtingaanwijzers' naar de oude kastelen verspreid in het landschap. Samen vormen deze sporen vandaag het startpunt om in combinatie met nieuwe elementen, de constructie van een nieuw betekenisvol en onderling verbonden landschap mogelijk te maken en de basis te leggen voor een nieuw aaneengesloten landschap.



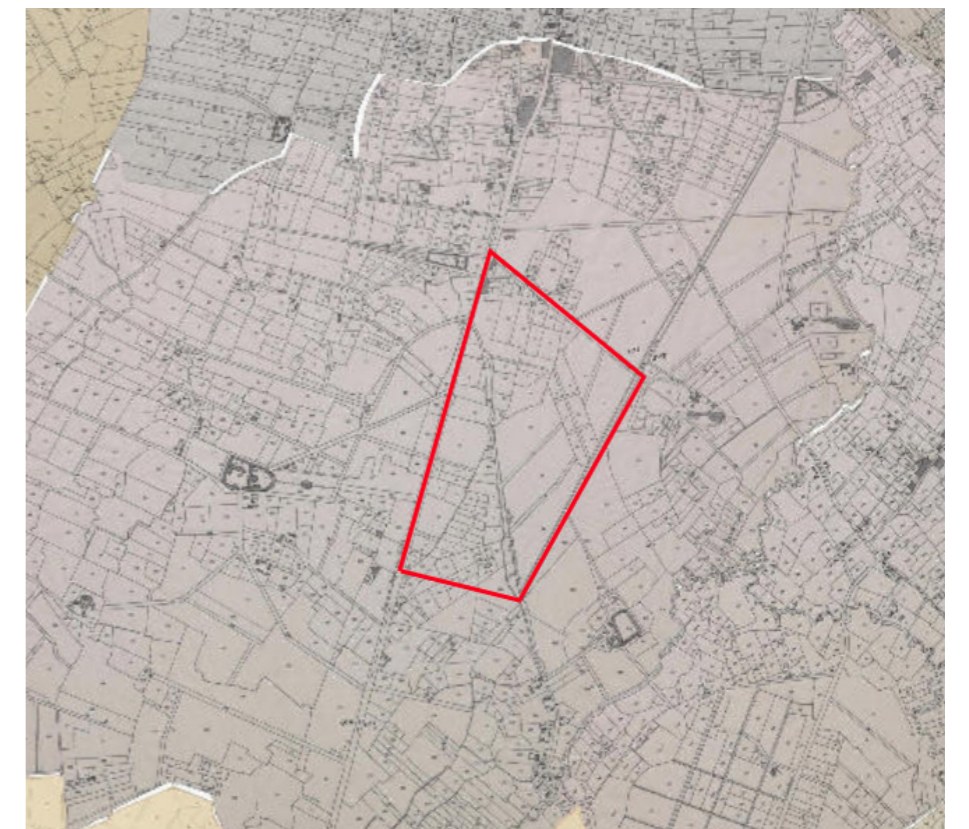
Site Ooskamp, Ferraris kaart 1771-1778



Site Ooskamp, Vandermaelen kaart 1846-1854



Site Ooskamp, Popp kaart 1842-1879





Site Nieuwenhove, agrarisch landschap



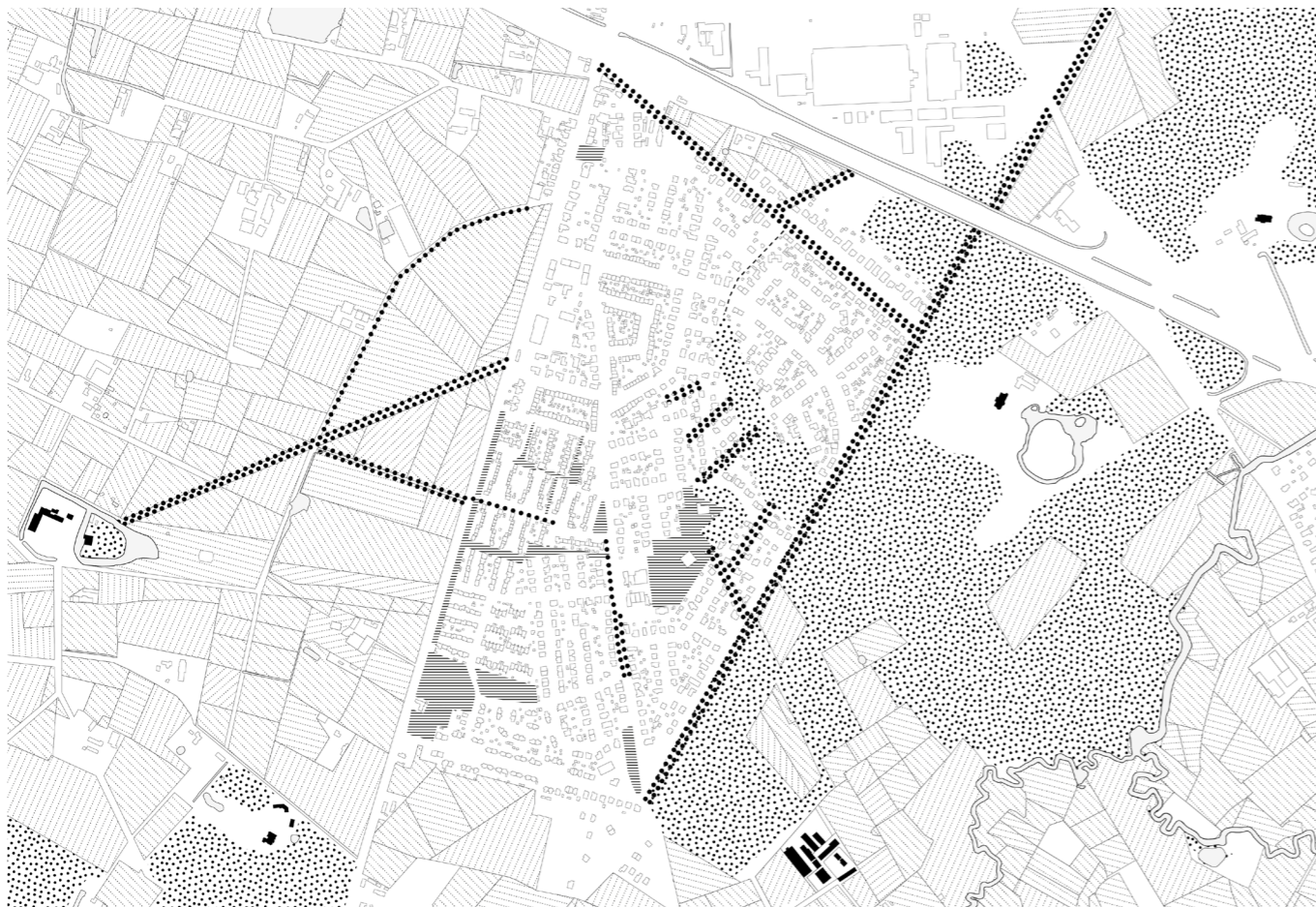
Site Nieuwenhovebos



Kasteel Gruuthuyse



Karel de Stoutenlaan



Kaart van bestaand landschap

### Wonen in een park

Met het concept 'wonen in een park' geven we uiting aan de ambitie om de volledige wijk Nieuwenhove, en niet alleen de site, stap voor stap om te vormen tot een ruimtelijk en sociaal veerkrachtige woonwijk. De huidige verzameling eengezinswoningen en gestapeld wonen met private buitenruimtes evolueert hierbij

We stellen drie strategieën voor die de structuur van het nieuwe park vormgeven op niveau van de wijk en van de site. Dit park is op zijn beurt de voorwaarde voor de (re)constructie van een nieuw aaneengesloten landschap waarin ook kan worden gewoond. De drie strategieën zijn:

#### - Verweven en uitbreiden

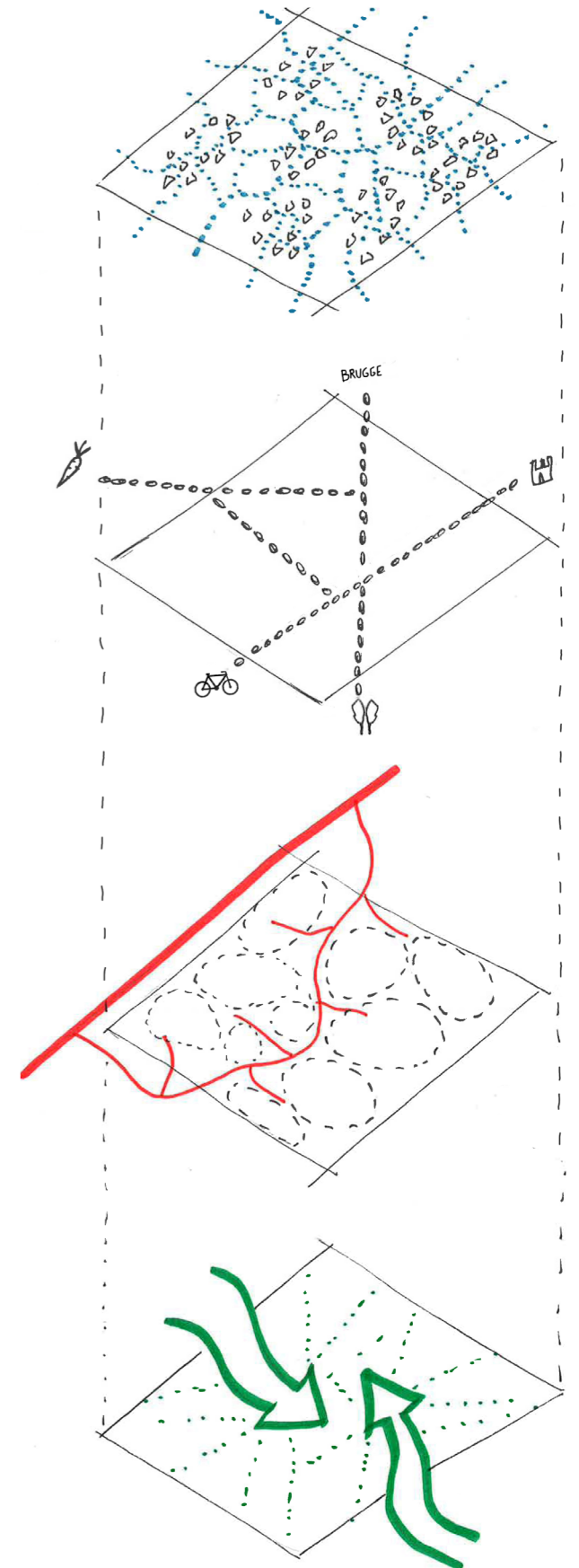
Verweven en uitbreiden zijn sleutelprincipes om het omringend landschap in het bestaand woonweefsel binnen te brengen. Bestaande groenstructuren, lopende projecten, eigendomsstructuren en ambities voor bijkomend groen en bijkomende natuur zijn de elementen die bepalend zijn voor de vorm van het parklandschap in wording. Zo zijn grotere percelen zoals dat van Vivendo (niet alleen deze die het voorwerp zijn van deze WinVorm) uitgelezen kansen voor de creatie van bijkomende groene longen/parkruimte en voor de introductie van nieuwe woonvormen in het groen. Daarnaast stellen we voor parallel in te zetten op een participatief traject met de bevolking ((middellange termijn). Opzet is om samen te streven naar een maximale verweving van private tuinen en de omringende publieke ruimte en zo het concept van wonen in het park maximaal te versterken. Het park loopt als het ware door tot tegen de voordeur.

#### - Downgraden / ontharden

Een (capillair) netwerk van straten, parkeerplaatsen en voetpaden dringt tussen de private woonkavels de wijk binnen. Zoals op veel plekken domineert de auto vandaag deze beschikbare openbare ruimte. In dit project wensen we deze scheve verhouding recht te trekken, niet door gemotoriseerd verkeer uit het straatbeeld te bannen maar door te mengen, door iedere weggebruiker dezelfde ruimte te laten delen. We vermijden zo dat een bepaalde weggebruiker het alleenrecht op (een deel van) de publieke ruimte in de wijk kan opeisen. Doordat dezelfde ruimte wordt gedeeld, verkleint de benodigde mobiliteitsruimte en ontstaat ruimte voor andere invullingen. Een gedeelde ruimte is van iedereen. Ze is niet-exclusief. Ze sluit niemand uit. Ze kan door iedereen gebruikt en toegeëigd worden en wordt zo verrijkt met diverse praktijken wat haar de facto transformeert tot een gelaagde, multifunctionele ruimte. Daarnaast ontstaat ruimte voor ontharding. Door gericht te ontharden ontstaat bijkomende ruimte voor water en groen wat de basis kan vormen voor een groenblauw netwerk doorheen heel de wijk.

#### - Opnieuw verbinden

Met bomen omzoomde dreven en bomenrijen kenmerken het landschap rond Nieuwenhove. Mentaal hebben ze een hoge symbolische en ecologische waarde. De aanwezige restanten van dreven en bomenrijen in het woonweefsel vormen vandaag het startpunt van een netwerk dat de verschillende strategische punten binnen en buiten de wijk met elkaar verbindt.



De drie strategieën

### Uitbreiden: parken als uitlopers

De parken in de wijk zijn de uitlopers van het omringende landschap in het woonweefsel van Nieuwenhove en vormen de eerste stap in de (re)constructie van een aaneengesloten landschap.

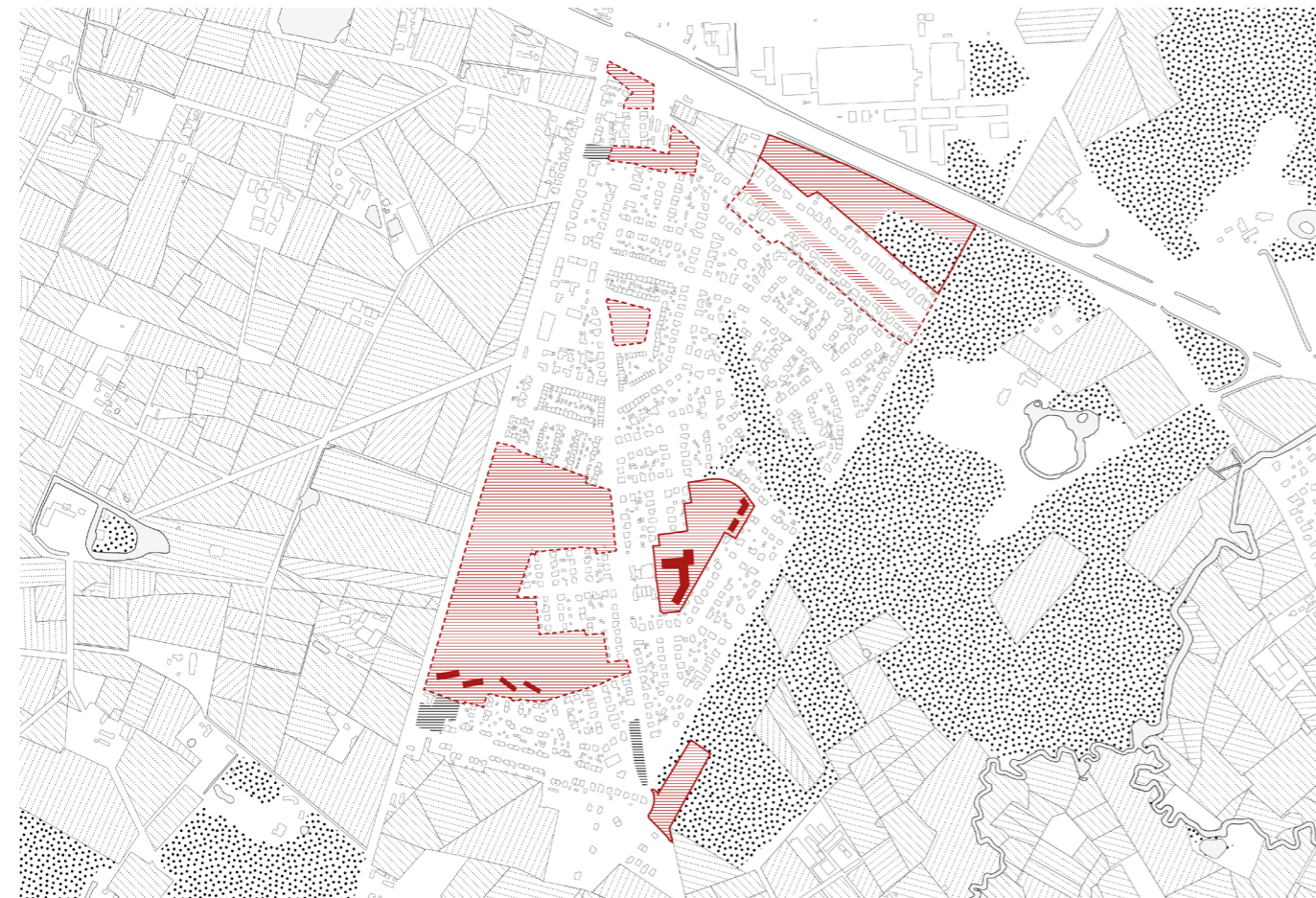
Sommige van deze parken bestaan al zoals de uitloper van Nieuwenhovebos. Andere maken deel uit van lopende inrichtingsprojecten zoals de Langedaledreef of de Speelzone Waterstraat en zijn in ontwikkeling. Nog anderen zijn in transformatie zoals het wijkcentrum in de omgeving van de Van Maerlantstraat waar o.a. een nieuw woonzorgcentrum, kinderopvang en kleuterschool in het groen wordt voorzien. Anderen zijn momenteel nog virtueel. De mogelijkheid om ze 'morgen' te realiseren is echter latent aanwezig. Stel je eens een lineair park voor langs de Langedaledreef (als onderdeel van de heraanleg van de dreef), of een gemeenschapstuin met moestuinen langs de Jan Breidelstraat, of een park met compacte bebouwing rond de Tijn Uilenspiegelstraat; of één of meerdere parken op de terreinen van Vivendo, momenteel deels in ontwikkeling.

We zien deze parken als buurtparken. Het zijn plekken voor ontmoeting, er is plaats om te spelen en te ontspannen. Ze herorganiseren de manier van leven in de wijk: mensen wonen rond het buurtpark, in kleine gemeenschappen (woonlobben), allemaal samen.



MAARCH - Immerzeeldreef, Aalst

Toekomen gebeurt aan de rand van het buurtpark. Hier bevinden zich de parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers en de toegangen tot de intieme woonlobben. Van hier leggen zachte paden doorheen het park ook opnieuw de verbinding met het weidse omringende landbouw- en boslandschap.



Parken als uitlopers

### Downgraden: een isotroop systeem

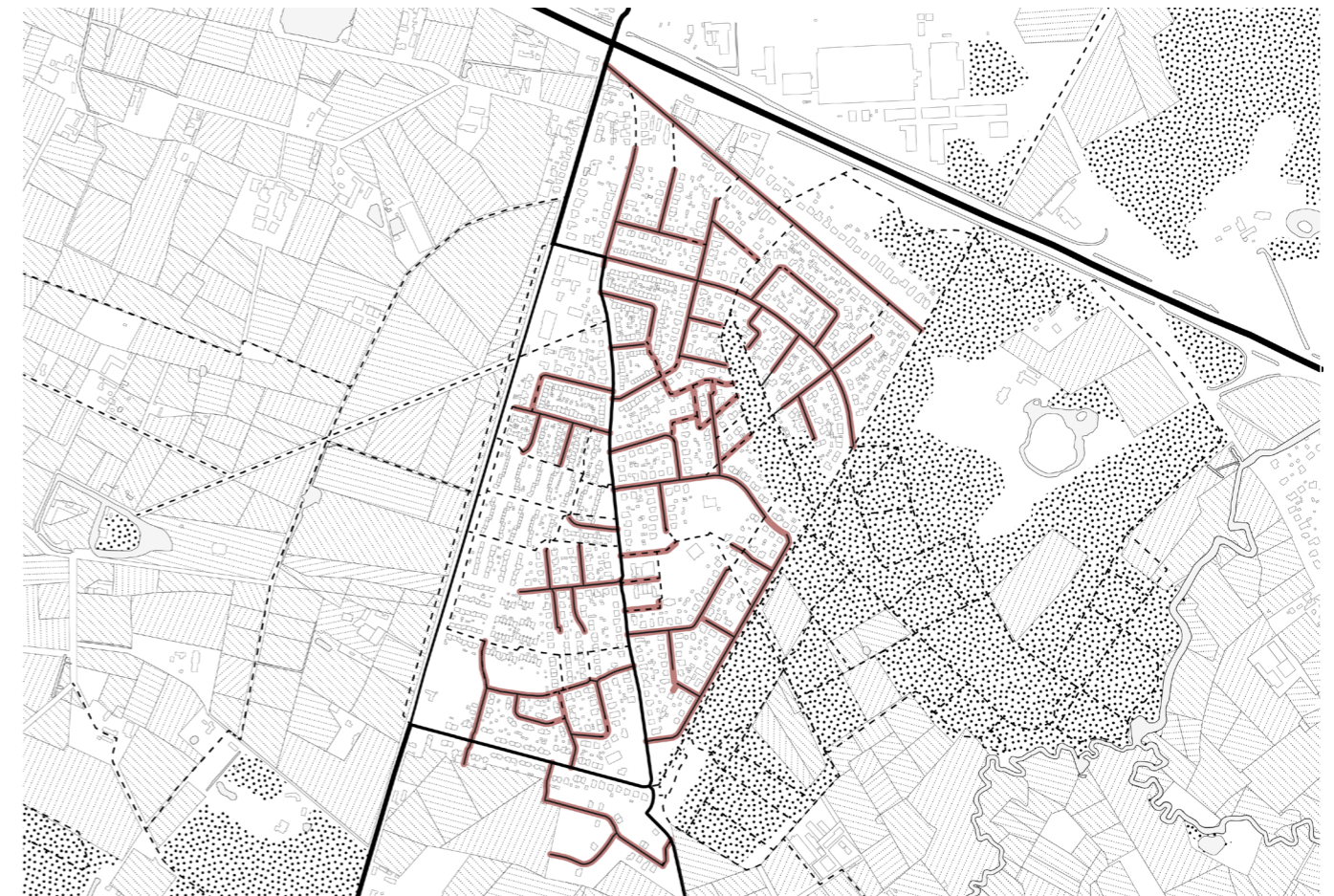
De straten in de wijk worden selectief onthard en transformeren tot gedeelde multifunctionele ruimtes in het groen. De bereikbaarheid van de woningen blijft hierbij gegarandeerd zowel voor voetganger, fietser als auto. Voetpaden en parkeerplekken vergroenen en er ontstaat ruimte voor bomen en waterberging. Water infiltreert maximaal ter plaatse. De belasting van het ondergrondse systeem is minimaal. Er is geen doorgaand verkeer in de woonlobben. Parkings voor bezoekers en bewoners bevinden zich op strategische plekken in het weefsel namelijk daar waar het isotroop systeem en de buurtparken samenkomen. Daar fungeren ze als parkeerplaats maar ook als toegang tot de woningen en het park, en als pleinen in de wijk. Een kwaliteit die meer kan worden uitgespeeld naarmate het autogebruik en dus de nood aan parkeren afneemt.

De Karel de Stoutelaan, een historische diagonale verbinding, vormt de hoofdonsluiting van de wijk en de woonlobben. Niet alleen voor de auto maar ook als drager van openbaar vervoer. Via de Nieuwenhovenlaan en de Hogendaledreef sluiten we aan op de Kortrijksestraat (N50). Een knip ter hoogte van de projectsite verhindert doorgaand autoverkeer. We stellen voor ook na te denken over de maximale ontharding en transformatie van de N50. Ook hier kan de verharde oppervlakte worden herleid tot het minimaal noodzakelijk nl. de rijweg voor de passage van auto en bus. De aanliggende fietspaden worden opgeschoven en opgenomen in het landschap. De ruimte die zo vrijkomt, wordt vergroend en er worden



MAARCH - Straat van de toekomst, Sint-Niklaas

bomen voorzien. De visuele continuïteit van het landschap wordt versterkt. Daarnaast kan ook worden gekeken hoe de verminderde barrierewerking mogelijkheden biedt op vlak van het versterken en/of herstellen van de natuurlijke en ecologische continuïteit. Het zachte netwerk van trage wegen en paden complementeert het isotrope systeem van straten. Het versterkt de continuïteit van het groenblauwe netwerk in het woonweefsel. Het verweeft zich met het systeem van buurtparken en verbindt de wijk met het omringende landschap. We stellen ons voor dat dit netwerk in de toekomst verder wordt versterkt op het moment dat de publieke en de private ruimte sterker in elkaar overvloeien en er ruimte ontstaat voor nieuwe paden tussen de private kavels.



Een isotroop systeem

### (Opnieuw) verbinden: dreven en bomenrijen

Net als in het verleden doorkruist een systeem van met bomen omzoomde dreven en bomenrijen het woonweefsel en verbindt het de betekenisvolle plekken in het gebied: geschiedenis (erfgoed), natuur, diensten, ontmoetingsplekken, recreatie worden met elkaar verbonden en vormen één verbindend netwerk in de uitgestrektheid van het groenblauwe parklandschap.

Sommige van deze bomenrijen bestaan uit waardevolle bomen (o.a. oude waardevolle eiken en populieren) die we maximaal willen bewaren, beschermen en versterken. Mindere waardevolle rijen kunnen waar nodig worden aangepast. Naast het versterken van bestaande structuren worden ook nieuwe bomenrijen toegevoegd ten einde de juiste en noodzakelijke verbindingen tot stand te brengen.

De dreven laten toe zich snel binnen de wijk Nieuwenhove te verplaatsen, maar tegelijkertijd bieden ze de mogelijkheid om vanuit het woonweefsel glimpen van het omringende landschap op te vangen.

De hoofddreef is uiteraard de diagonaal Jan Breidestraat-Karel De Stoutelaan-Waterstraat. Hij verbindt het nieuwe met bomen omzoomde plein op de kruising tussen Langedaledreef en Kortrijksestraat (de "poort" naar Nieuwenhove) in het noorden met de nieuwe speelzone Waterstraat en fietsroutes naar het zuidoosten.



Langedaledreef, bomenrijen

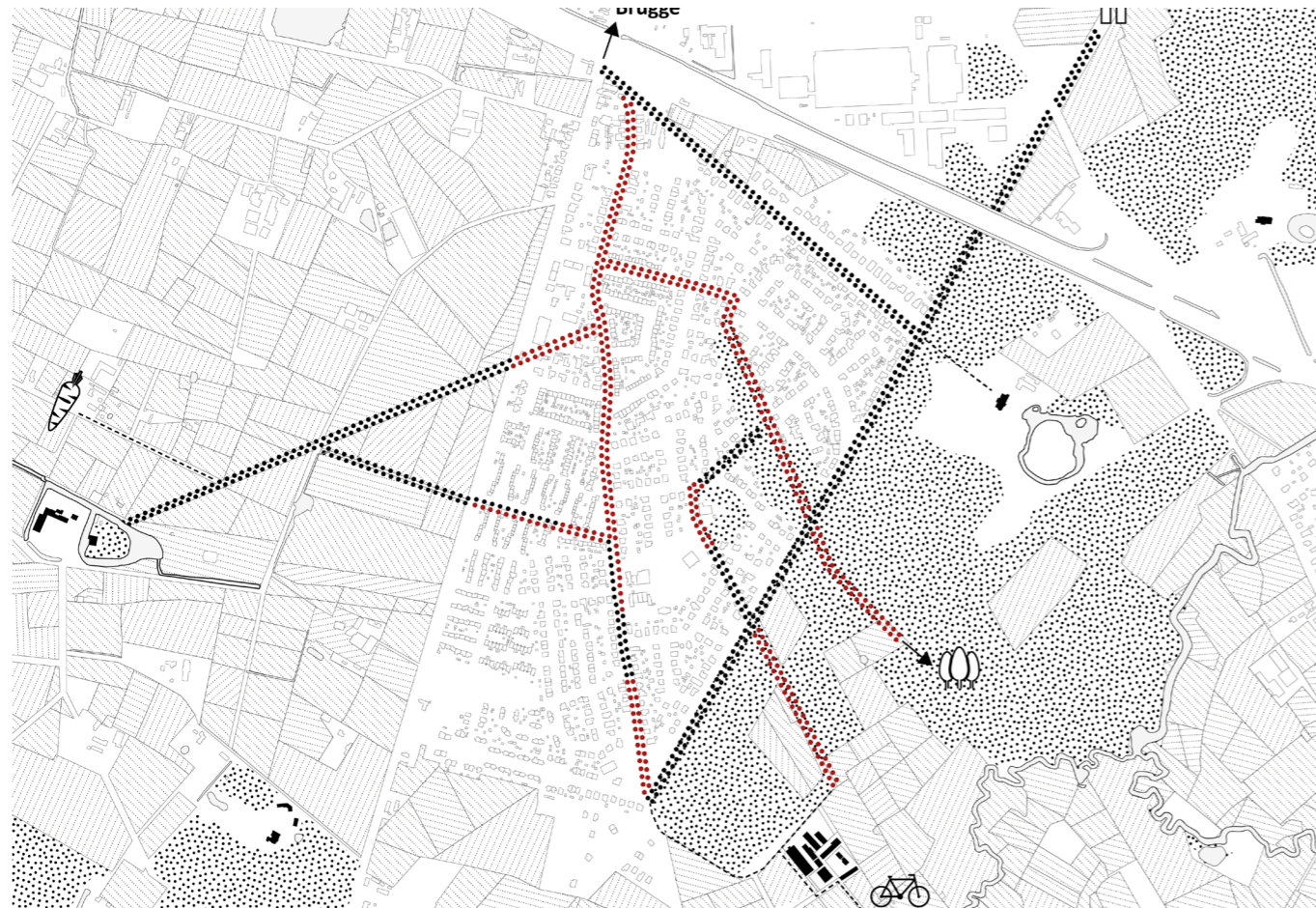
De overige dreven starten allen van hier: richting Kasteel De Herten via de Langedaledreef, naar Nieuwenhovenbos via de Nieuwenhovenlaan, richting agrarisch landschap via een deels nieuwe dreef over de projectsite, naar kasteelpark Gruuthuse via de dreef aan de ooskant van de wijk, ... Twee rijen populieren tenslotte verbinden het park rond het nieuwe wijkcentrum met het Nieuwenhovebos.

### Ontwikkelingskader

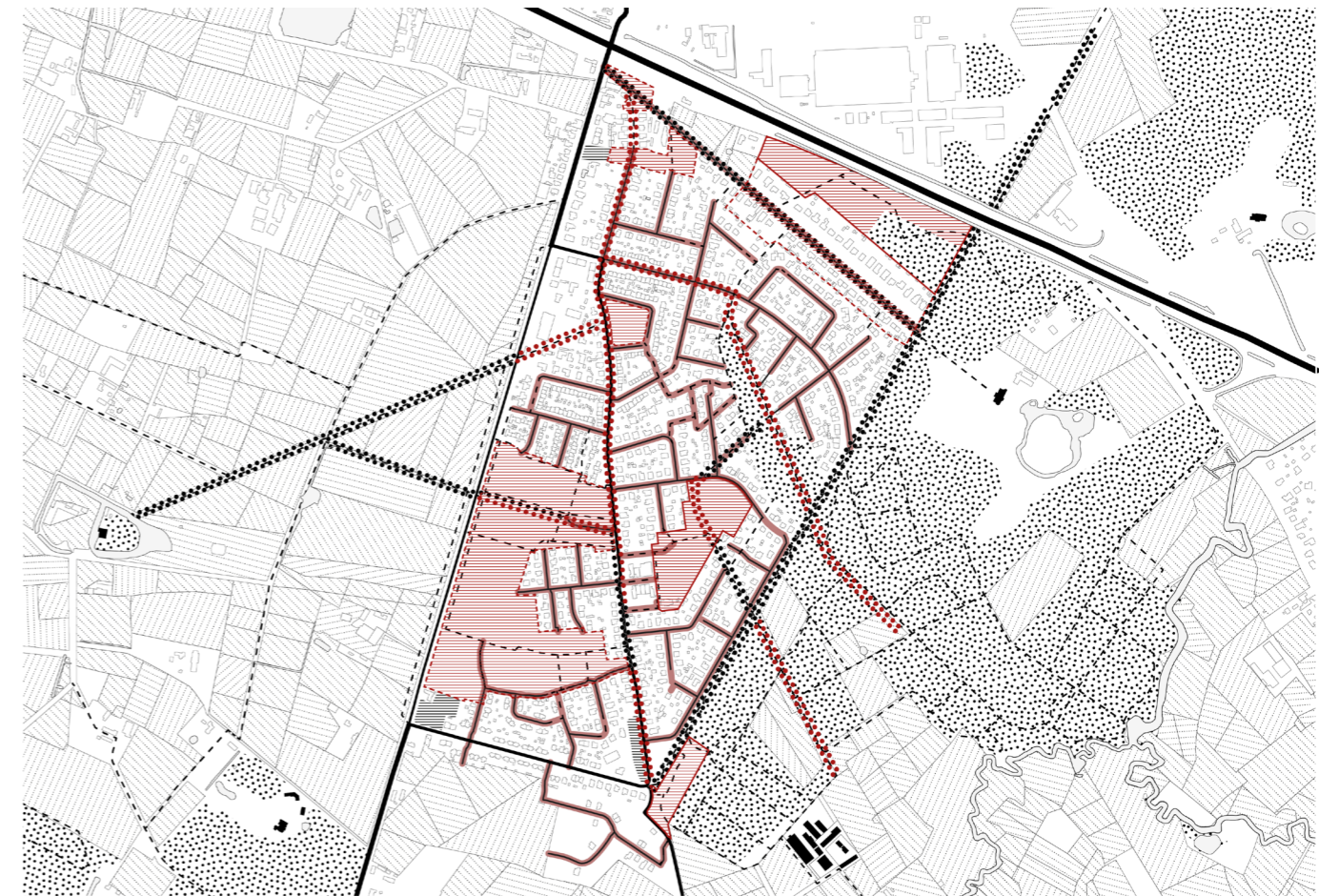
De superpositie van de drie strategieën vormt het ontwikkelingskader voor de realisatie van het aaneengesloten landschap en voor de transformatie van Nieuwenhove tot een veerkrachtige wijk.

Het systeem van parken en het netwerk van trage wegen en paden vormen de basis van een groenblauw netwerk dat een kader biedt om het bestaande homogene monotone residentiële weefsel te herdenken als kleine woongemeenschappen, elk georganiseerd rond zijn eigen park, autovrij en rijk aan ruimte voor ontmoeting.

Een netwerk van dreven verbindt de betekenisvolle plekken en legt de link met het omringende landschap, dat als het ware in elke woning binnenkomt.

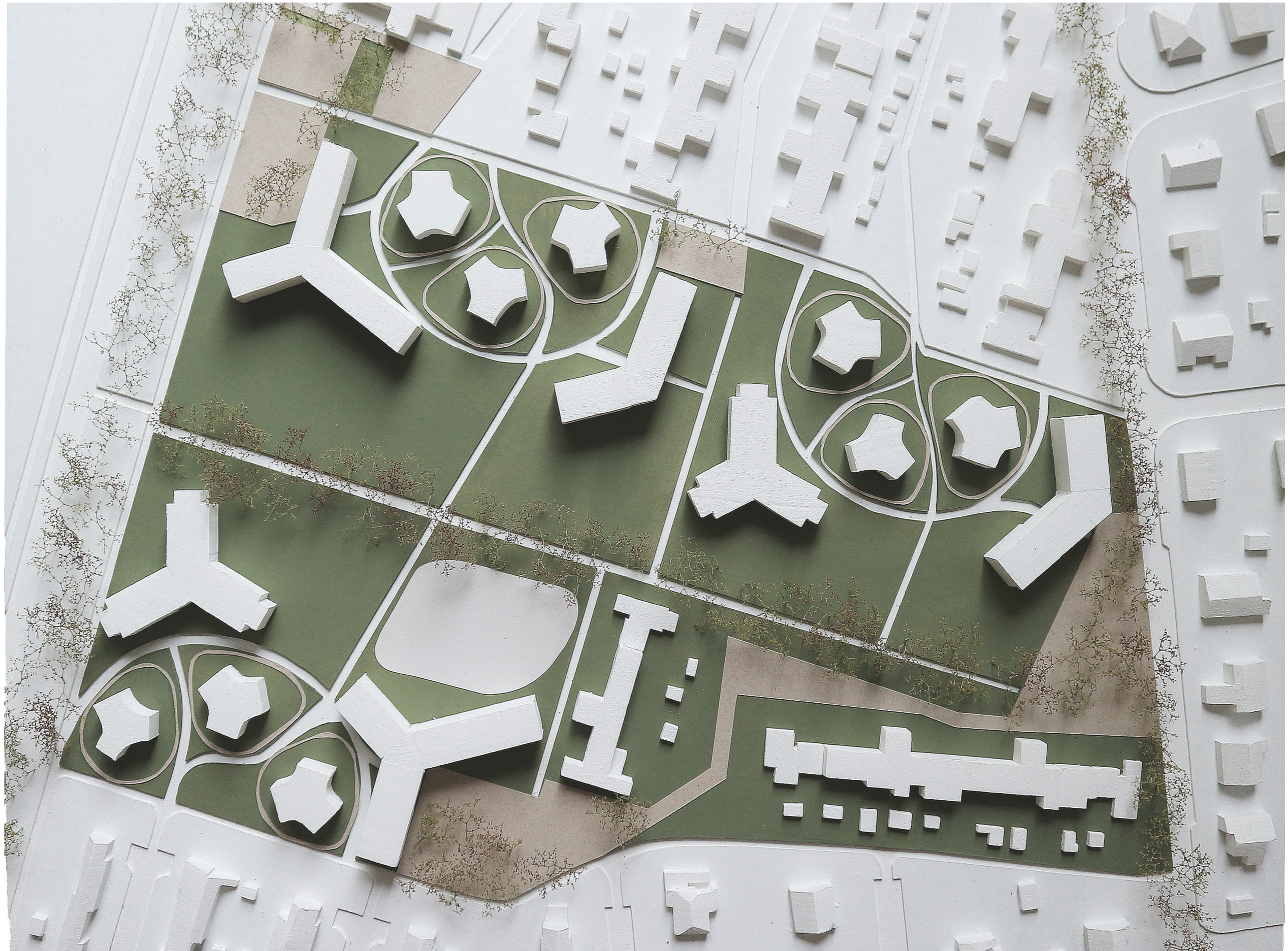


Dreven en bomenrijen



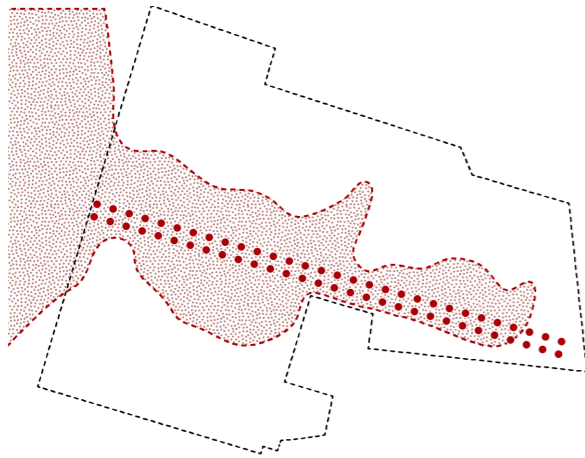
Wonen in een park: Ontwikkelingskader

03 HET MASTERPLAN

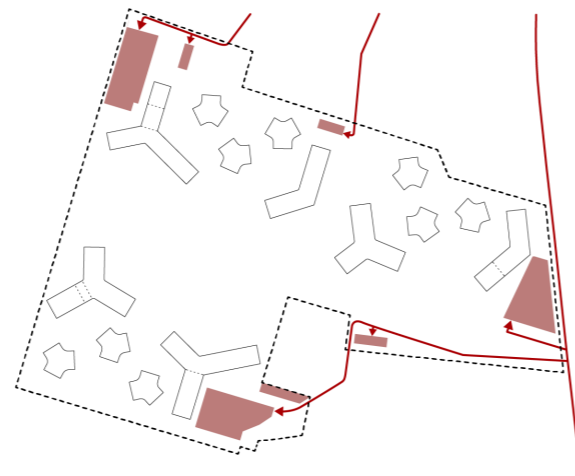


## Principes

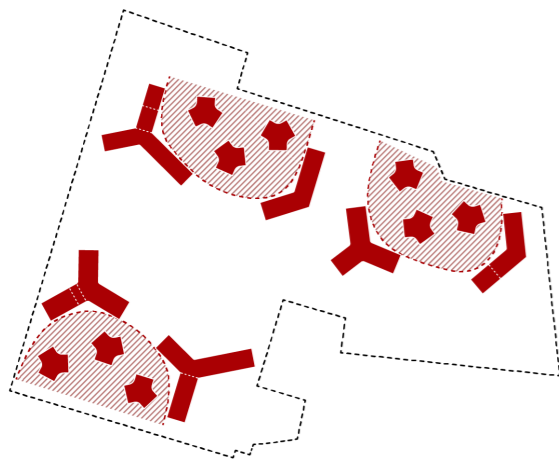
1) Het landschap of centrale park heeft het karakter van een landbouwlandschap; niet ontworpen als een park, maar eerder als een plek voor natuurontwikkeling. De verbindingsas met bomenrij verbindt oost met west.



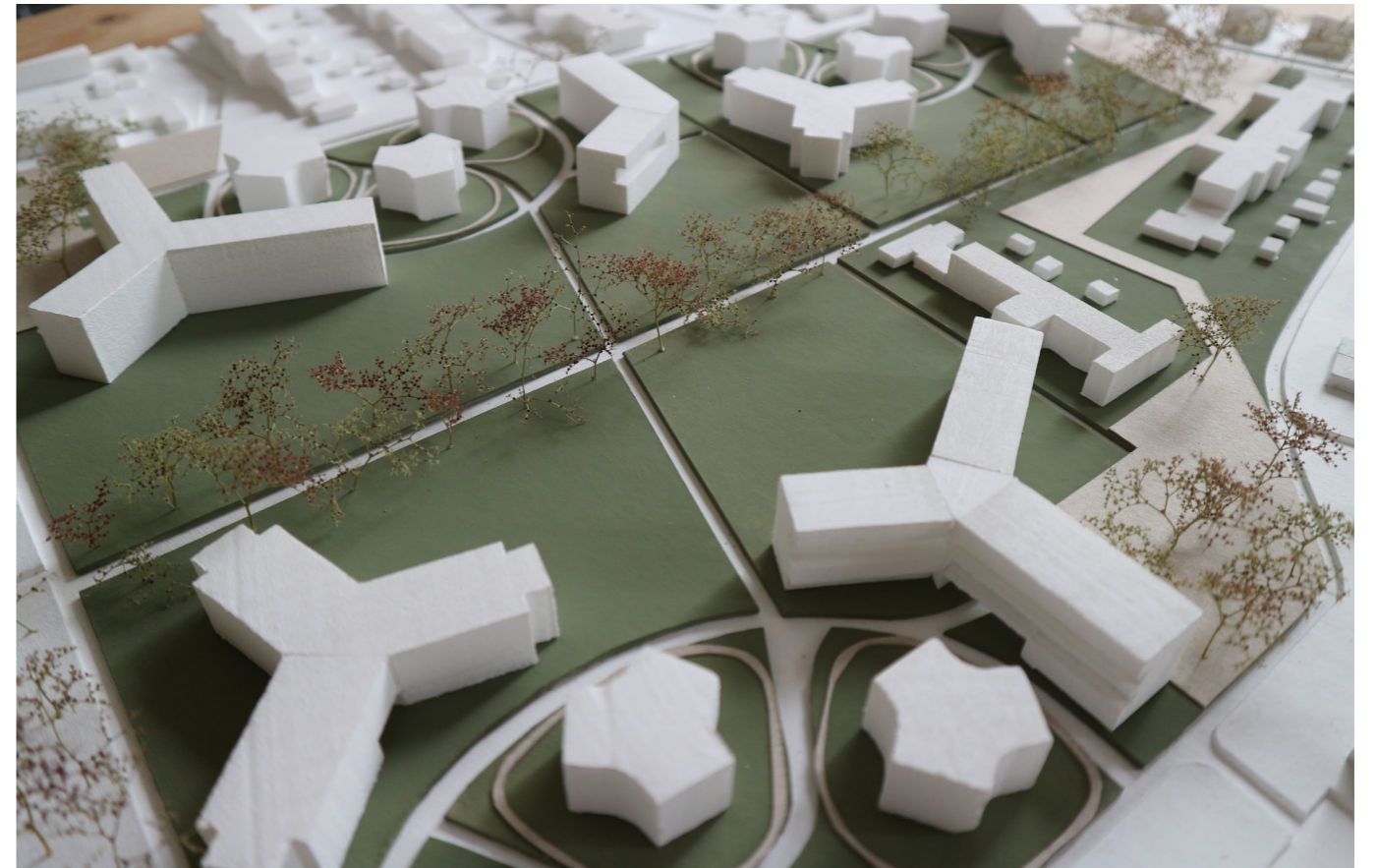
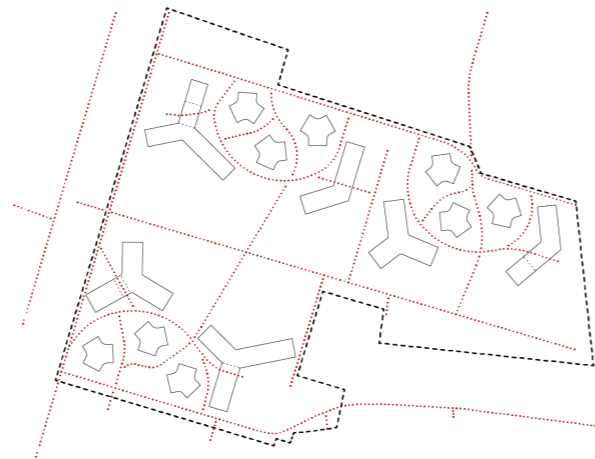
2) De parkeerinfrastructuur bevindt zich buiten de 'tuin' van de cluster. Een eenvoudig pad verleent evenwel toegang ifv verhuis en brandweer. Ook laden en lossen kan op die manier gebeuren. Het binnenhof wordt op die manier zo veel als mogelijk gevrijwaard van gemotoriseerd verkeer en wordt het binnenhof een plek om er te vertoeven; zowel als bewoner of als passant.



3) De appartementen worden zo gepositioneerd dat ze een 'ruimte' afbakenen met een intiemer karakter; weliswaar semi-publiek dat fungeert als tuin voor de bewoners, maar waar ook passanten kunnen vertoeven. Aan de ander kant kijken de appartementen uit op het landschap. In de tuin worden telkens drie alzijdige villa's ingeplant. Deze hebben een gemeenschappelijke private tuin en een individueel terras dat paalt aan de leefruimte.

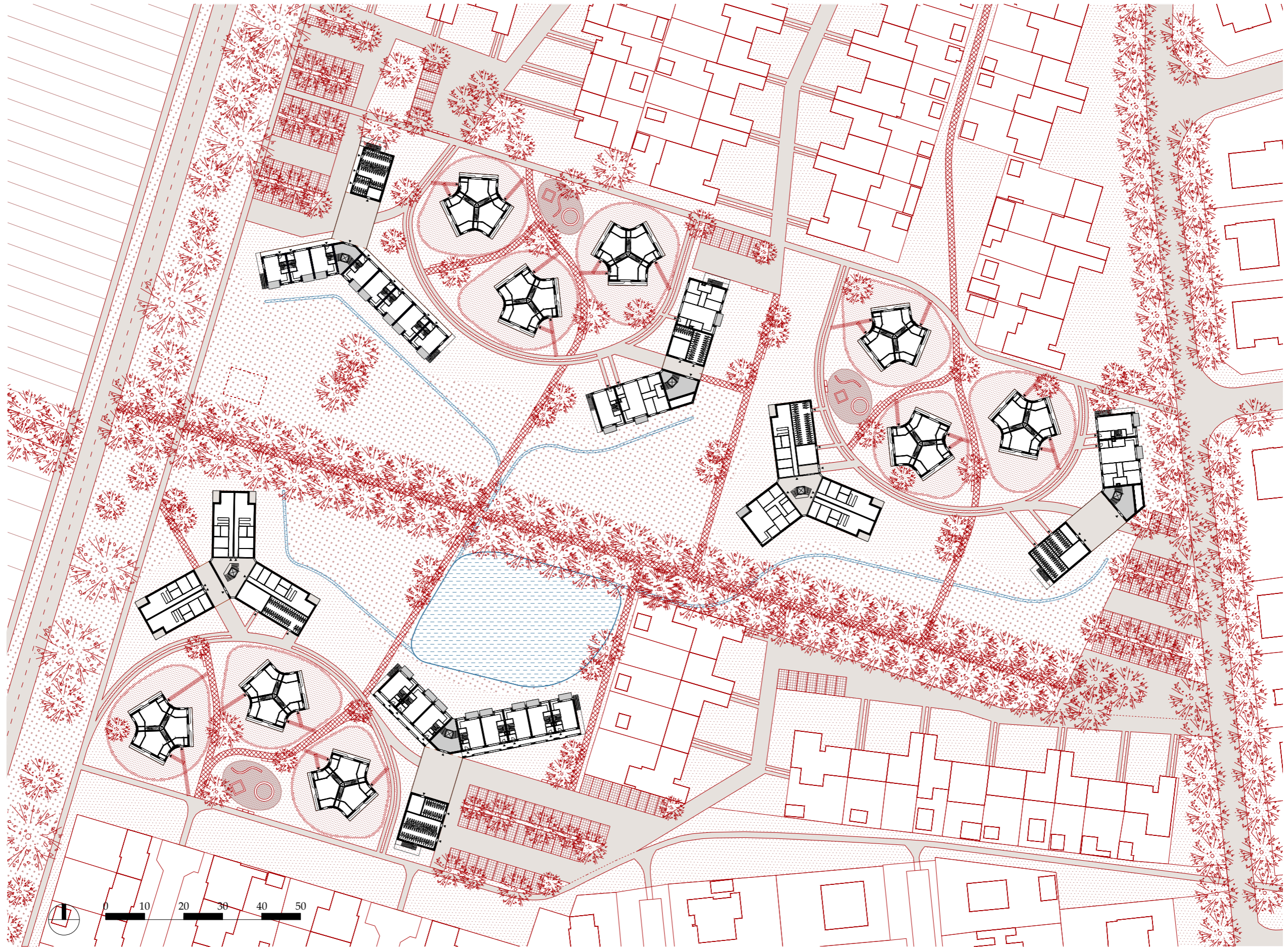


4) en netwerk van wegen voor zacht verkeer verbindt de bestaande paden met het landschap. Er wordt ingezet op maximale doorwaadbaarheid voor de buurt.





OVERZICHTSPLAN



### Een landschap van overgangen en tussen-ruimte

De publieke ruimte is een sequentie van overgangen en tussen-ruimtes: private en publieke ruimtes volgen elkaar op en verstrengelen zich, waardoor één doorlopend landschap ontstaat van aan de rand van het projectgebied tot in het midden waar zich de oude eikendreef bevindt.

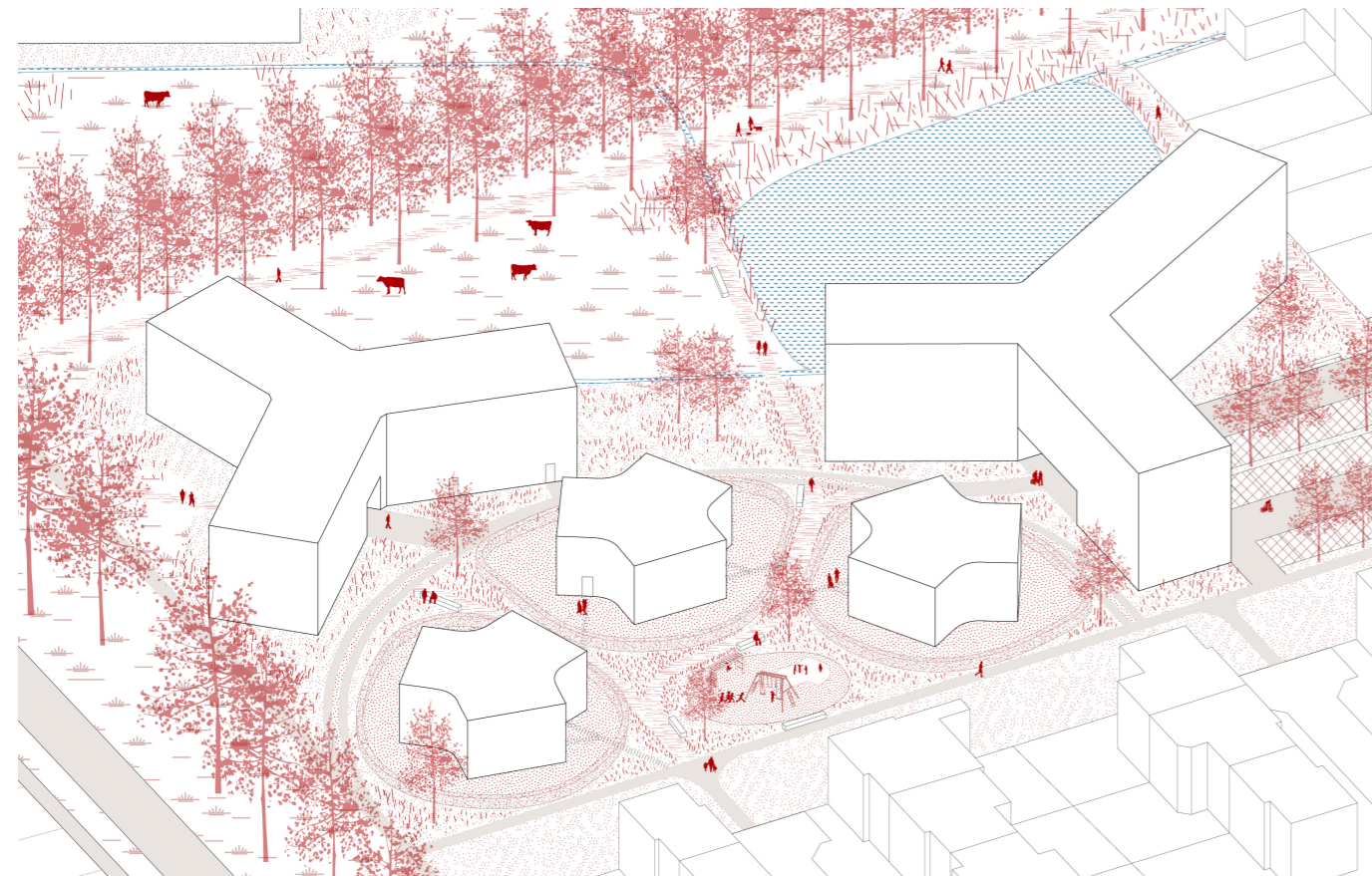
Als matroesjka's hebben de private tuinen van de 'driegezinswoningen' binnen de woonlob het karakter van een intieme plek binnen een intieme plek (gemeenschapstuin). Deze tuinen zijn ellipsvormig en worden omzoomd met 1,5m hoge hagen (samenstelling: haagbeuk, meidoorn en liguster). Enerzijds ontstaat zo een dynamische tussenruimte die je op natuurlijke wijze verder leidt, anderzijds biedt deze inrichting voldoende doorzicht voorbij de tuinen richting het achterliggende park en landschap.

Een gemeenschappelijke binnentuin omarmt de private tuinen van de 'driegezinswoningen' en loopt tot tegen de gevels van de gestapelde woonvolumes. De tuin, een bloemenweide met een semi-publiek karakter, is een plaats voor samenkomst en gezelligheid. Een plek naar ieders goesting, waar men kan uitrusten in de schaduw van een boom, picknicken met de familie of waar kinderen kunnen spelen vlakbij huis. Het is een ruimte die uitnodigt om te experimenteren en om ontdekt te worden: de hagen, de paden, de gevels van de gebouwen creëren samen tal van intieme hoekjes en kantjes.

Microplekken om te spelen, te rusten of samen te komen. Tegelijkertijd vormt de gemeenschappelijke tuin de overgang tussen de private tuinen en het park. Een tussen – ruimte voor de graduele overgang van privaat naar publiek.

Achter de tuin ligt een uitgestrekt park met een agrarisch karakter, een recreatieve ruimte voor de wijk maar ook het verlengstuk van het omringende agrarische landschap binnen het woonweefsel. De centrale eikendreef en het patroon de trage wegen organiseren het landschap dat in feite voor zichzelf spreekt. De voorgestelde interventies zijn minimaal. We denken aan onderhoudsvriendelijke ruimtes waar dieren kunnen grazen, in het landschap uitgemaaidе uitsnijdingen waar kan worden gespeeld, ... Voor het overige willen we het landschap vooral landschap laten zijn. In overleg met de Gemeente Oostkamp en Vivendo wordt gekeken hoe allianties kunnen worden aangegaan met natuurverenigingen; bvb JNM (Jeugdbond voor Natuur en Milieu), ifv het onderhoud en beheer van het gebied.

Het watersysteem markeert de overgang tussen de gemeenschappelijke tuinen en het agrarisch park. Een wadi systeem langs het gestapeld wonen vangt het regenwater op waar het kan infiltreren. Het overtollige water zal automatisch overstorten en afstromen naar een bassin/vijver die als natuurlijk element in het landschap is opgenomen.



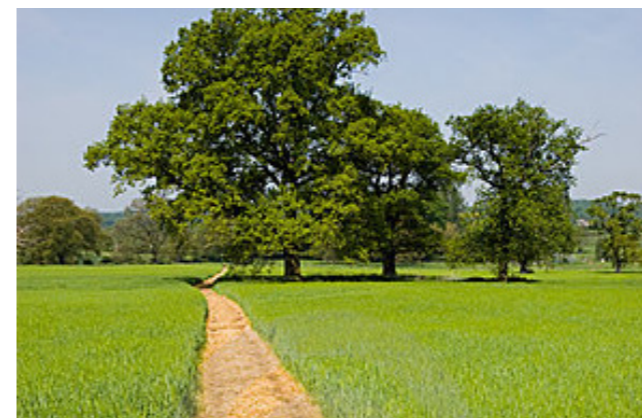
Boom landscape/Happel Cornelisse Verhoeven - Villa park, Eindhoven



Paul Neef, villa



Carl Theodor Sørensen - naerum





ARCHITECTENBUREAU BART DEHAENE I.S.M. MAARCH/STUDIEBUREAU JONCKHEERE  
OW2001

### Gebouwtypologie en interne organisatie

Een sociaal woongebouw moet in eerste instantie een gebouw zijn waar het goed is om te wonen met juiste oppervlakte, compact, goed geïntegreerd en energiezuinig. Functioneel beogen we een efficiënt en bouwbaar gebouw, herkenbaar, betaalbaar, verhuurbaar en gestoeld op een heldere transparante basis. In de plannen streven we naar een maximum aan ruimtelijkheid en functionaliteit, tegenover een minimum aan moeilijk bruikbare 'restruimte' of 'overtollige' interne circulatieruimte. De toekomstige bewoners moeten kunnen rekenen op aangename en praktische ruimtes, die correct geproportioneerd zijn, in een logische relatie tot elkaar. We willen levendige gebouwen. Het richten van actieve woonfuncties naar zowel straat als binnengebied of achterliggende tuin, vinden we cruciaal voor de belevingswaarde en sociale veiligheid van het nieuwe project. Voldoende planvarianten laten, met respect voor diversiteit, toch nog voldoende kansen voor een zekere repetitie (bv. vanuit het oogpunt betaalbaarheid).

Elke cluster heeft z'n eigen organisatie qua circulatie, toekomen en parkeren. Parkeren gebeurt net buiten de cluster. De ontsluiting voor laden en lossen gebeurt vanuit de binnenzijde van de tuin, waardoor de flanken/gevels palend aan het landschap gevrijwaard blijven van infrastructuur. Voetgangers en fietsers hebben naast de gewone straat eveneens een netwerkwerk van fiets en voetpaden; zowel in de tuinzone als in het landschap en ver daar buiten...

De gebouwen met appartementen bestaan uit een compacte kern die de verticale circulatie mogelijk maakt. Schakelingen van verschillende types zoals duplexappartementen, klassieke

appartementen worden in het ene gebouw ontsloten via gaanderijen, in dit geval zijn het steeds doorzonappartementen; in het andere geval worden ze ontsloten rechtstreeks vanuit de circulatiekern; deze appartementen zijn steeds hoekappartementen met een terras op de hoek. De grondgebonden woningen zijn geschakelde woningen van 3 entiteiten onder één dak; een soort villa in het groen en voorzien van een gedeelde tuin en privaat terras.

De gelijkvloerse appartementen situeren zich ongeveer 1 meter boven het maaiveld; hierdoor wordt een grens gecreëerd tussen enerzijds het wonen en het openbaar domein. Daarnaast is het ook aangener om het landschap en de tuin van binnenuit te bekijken vanuit een hoogte. Naast deze voordelen is het daardoor ook mogelijk om de brandweer (met zijn hoogte van 4 meter) te laten binnenrijden in de 'tuin'.

Bijkomend kan onderzocht worden of er in de gebouwen met appartementen niet kan voorzien worden van een eigen polyvalente ruimte op een goed zichtbare, toegankelijke en gastvrije plek, tussen het openbaar domein en het binnengebied of tuin. Het is een ontmoetingsplek voor de bewoners van het woonblok. Onder het motto "sharing is caring" kan de ruimte worden ingezet als werkatelier waar de bewoner zijn of haar fiets kan herstellen of planten kan verpotten, als co-workingspace of als een ruimte voor een apero of verjaardagsfeest. Samen met een collectieve buitenruimte en het gemeenschapslokaal, willen we ruimtes creëren die niet voor specifieke functies zijn bedoeld, maar waar allerlei onverwachte en onvoorziene gebeurtenissen kunnen plaatsvinden. Ze geven de site ademruimte voor flexibele woonvormen, passend bij onze complexe samenleving.



Dierendonck-Blancke LUST - Sociale woningen, Gent



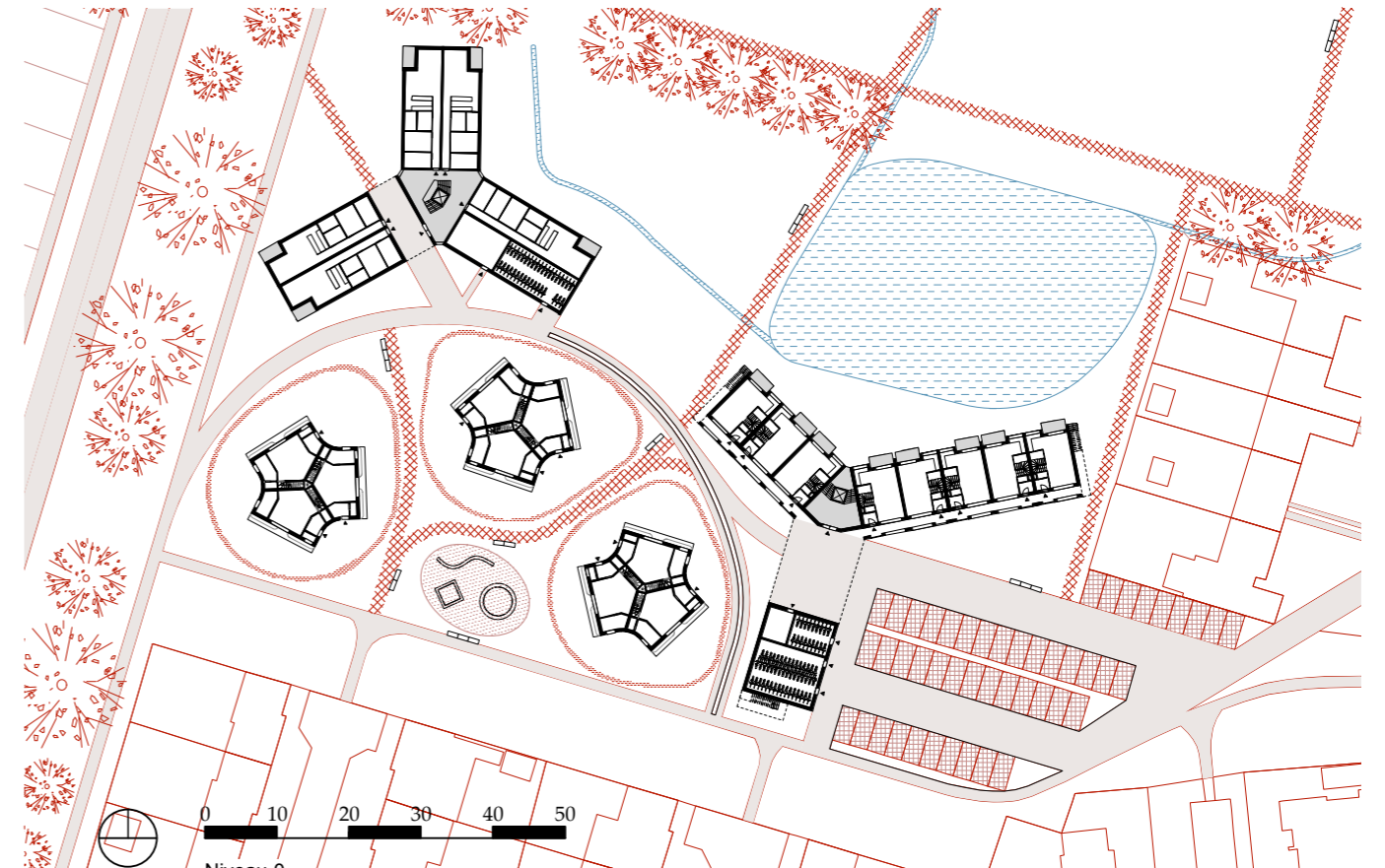
META architectuurbureau - Sociale woningen, Lier



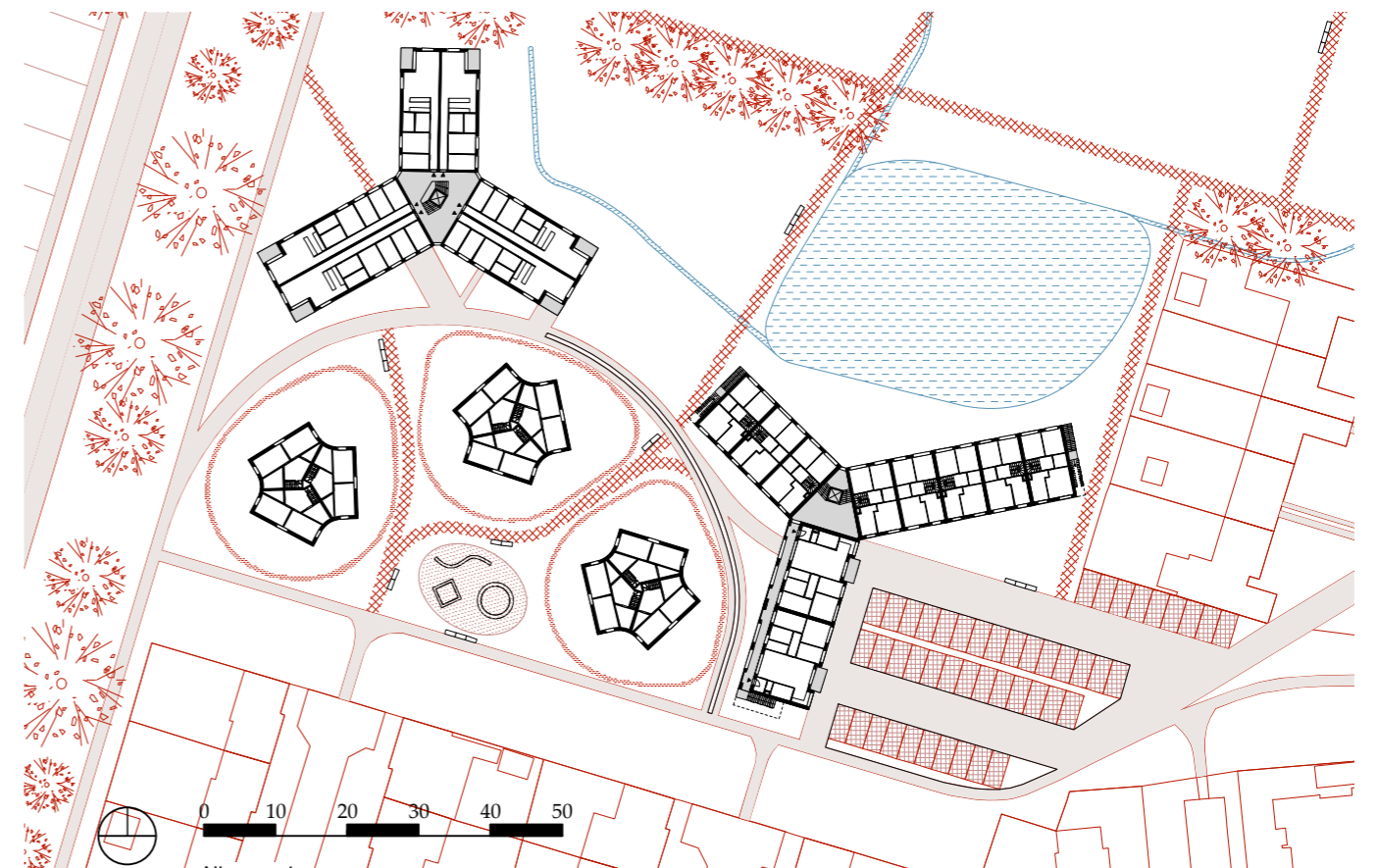
Hugo Häring - Siemensstad



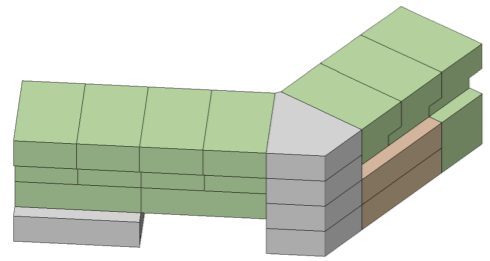
Emile Aillaud - Cité-Jardin de l'Abreuvoir, Bobigny



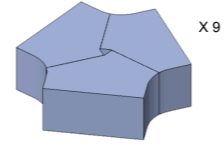
Typisch plan, Niveau +0



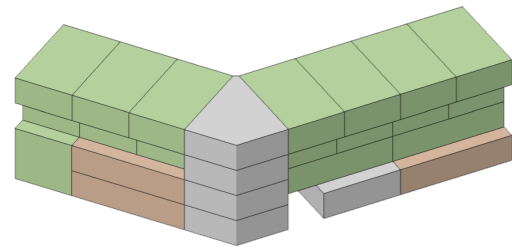
Typisch plan, Niveau +1



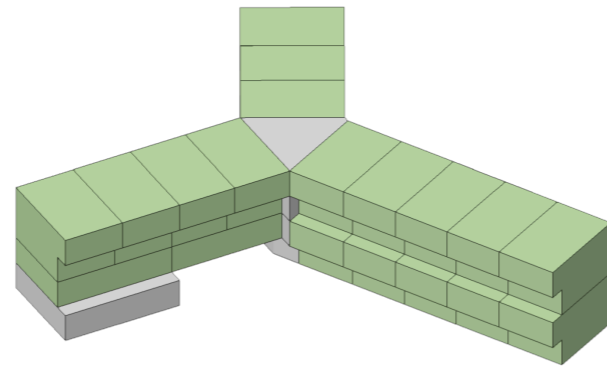
12 ENTITEITEN (KOOP)  
 10 TYPES 3/4  
 2 TYPES 4/5



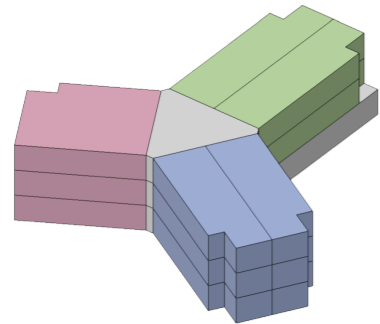
27 ENTITEITEN (HUUR)  
 27 TYPES 2/3



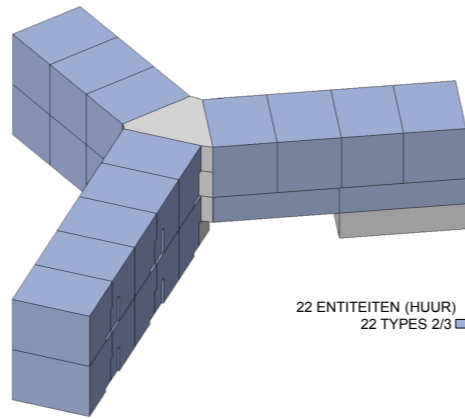
13 ENTITEITEN (KOOP)  
 10 TYPES 3/4  
 3 TYPES 4/5



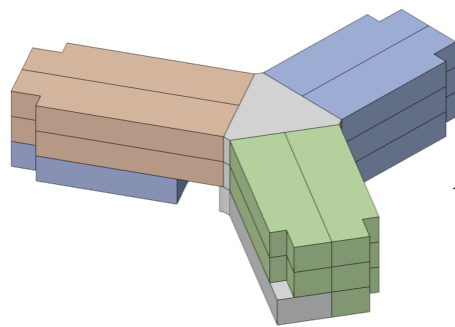
22 ENTITEITEN (HUUR)  
 22 TYPES 3/4



14 ENTITEITEN (HUUR)  
 6 TYPES 2/3  
 5 TYPES 3/4  
 3 TYPES 5/6



22 ENTITEITEN (HUUR)  
 22 TYPES 2/3

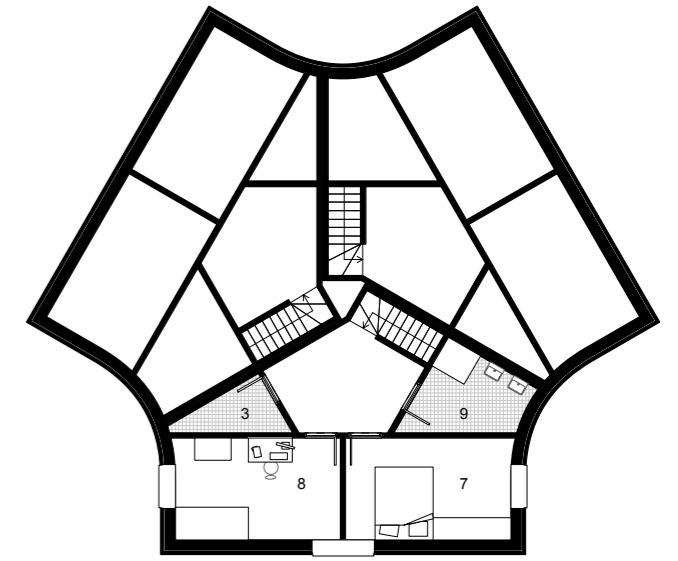
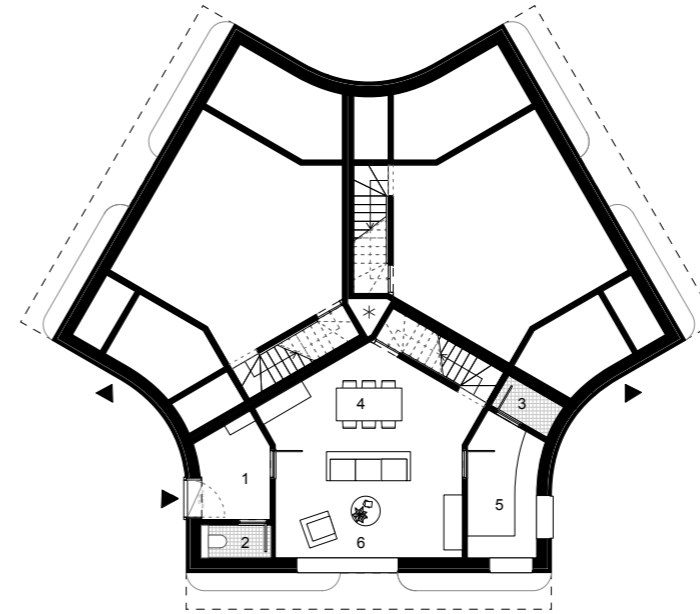


14 ENTITEITEN (HUUR)  
 8 TYPES 2/3  
 5 TYPES 3/4  
 4 TYPES 4/5

**TOTAAL 127 ENTITEITEN**

102 HUUR ENTITEITEN  
 63 TYPES 2/3  
 32 TYPES 3/4  
 4 TYPES 4/5  
 3 TYPES 5/6

25 KOOP ENTITEITEN  
 20 TYPES 3/4  
 5 TYPES 4/5

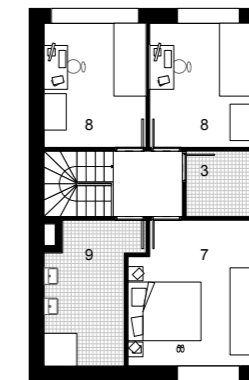
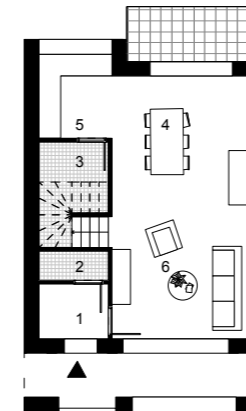


+1

**LEGENDE - TYPE 2/3 (2/4)**

- 1 inkom
- 2 toilet
- 3 bergruimte
- 4 eetkamer
- 5 keuken
- 6 zitruimte
- 7 slaapkamer 2p.
- 8 slaapkamer 1p.
- 9 badkamer

1/200



+1

**LEGENDE - TYPE 3/4**

- 1 inkom
- 2 toilet
- 3 bergruimte
- 4 eetkamer
- 5 keuken
- 6 zitruimte
- 7 slaapkamer 2p.
- 8 slaapkamer 1p.
- 9 badkamer

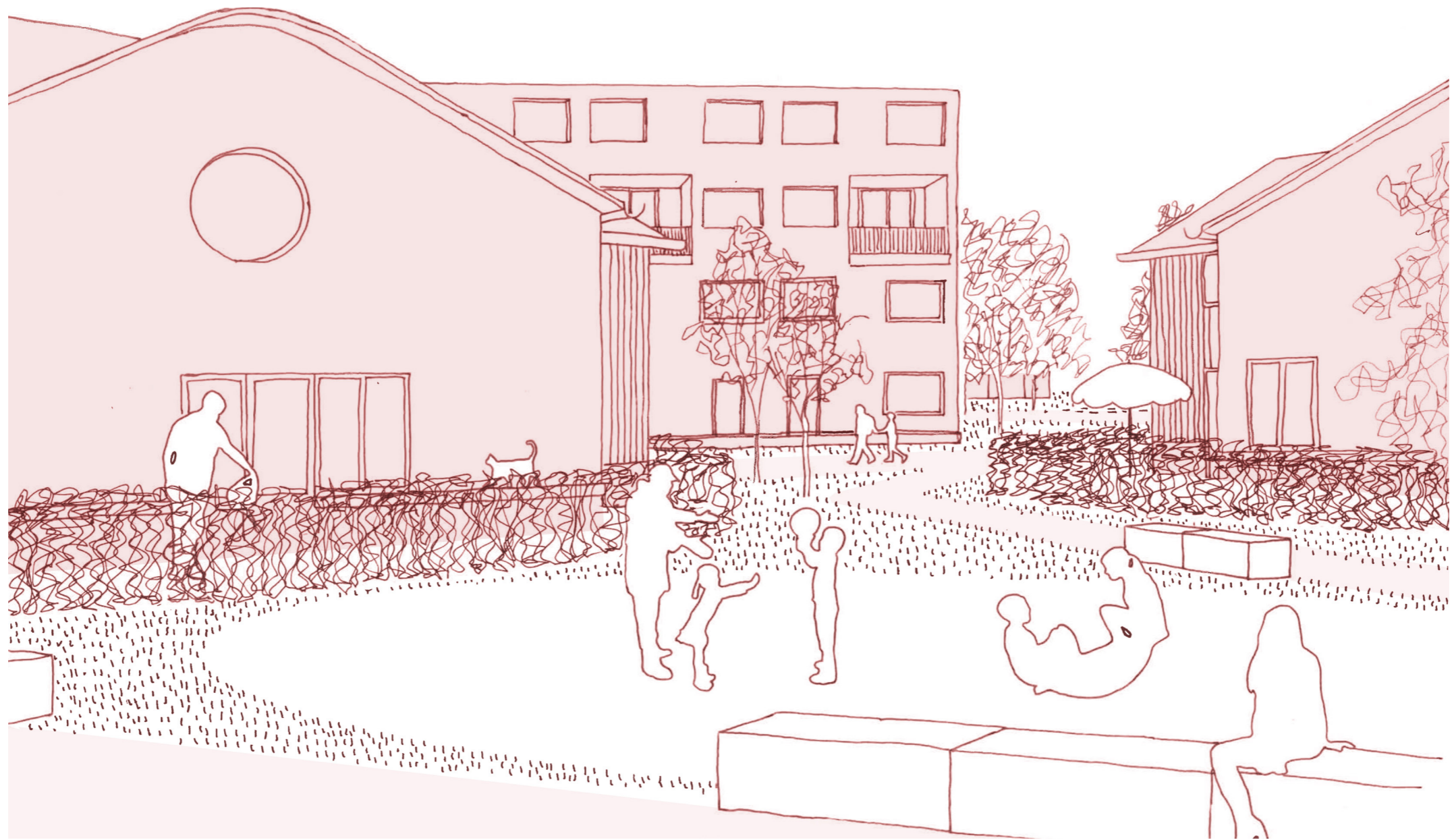
1/200



**LEGENDE - TYPE 2/3**

- 1 inkom
- 2 toilet
- 3 bergruimte
- 4 eetkamer
- 5 keuken
- 6 zitruimte
- 7 slaapkamer 2p.
- 8 slaapkamer 1p.
- 9 badkamer

1/200



### Een duurzame mobiliteit

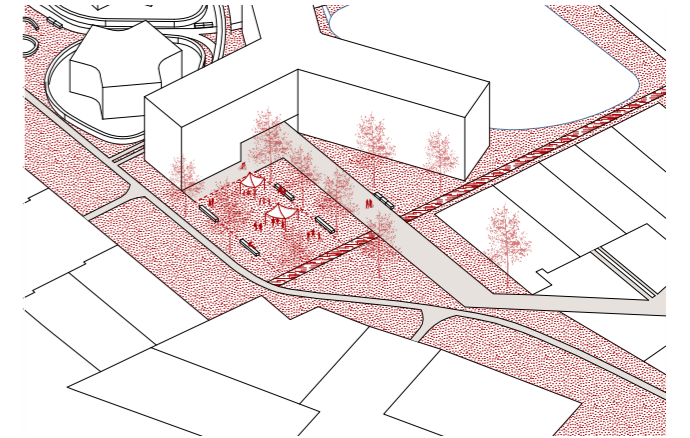
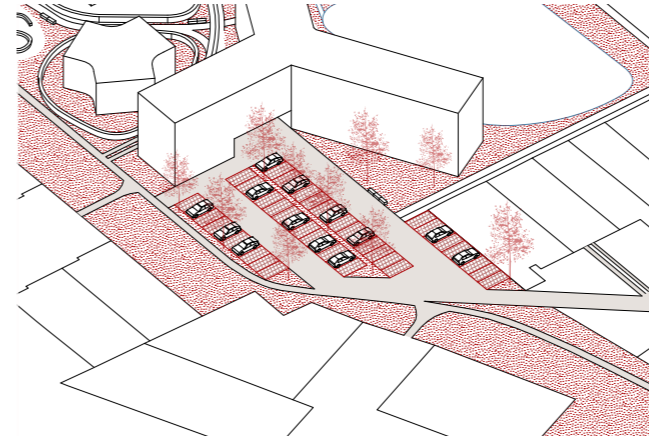
In ons voorstel is de auto niet langer koning maar gast. We beperken de ruimte voor gemotoriseerd verkeer tot een absoluut minimum. Gedeelde multifunctionele paden van 4m breed garanderen de ontsluiting van de woonlobben en de bereikbaarheid van de groene parkings aan het begin van elke lob. De parkings worden strategisch ingeplant: achter de bebouwing, maximaal uit het zicht. De parkings zijn opgevat als pleinen met bomen waarop kan worden geparkeerd. De oppervlakken zijn doorlatend om maximale waterinfiltratie mogelijk te maken. Plaatselijke verbredingen van multifunctionele paden markeren de toegangen tot het park. Hier is altijd een boom of een bankje te vinden om te verpozen en te verblijven. Geïntegreerd in de toegangen bevinden zich ook de parkeerplaatsen voor bezoekers van zowel de woonwijk als het park.

De woonlob zelf is autovrij. Een karrespoor biedt de voetgangers en fietsers toegang tot de woningen en tot de fietsenstallingen die zich op het gelijkvloers van de gestapelde woningen bevinden. Het netwerk van trage wegen van het omringende woonweefsel wordt versterkt. Zo garanderen we een maximale bereikbaarheid van de site. De paden in halfverharding verbinden de site de rest van de wijk terwijl de natuurlijke uitgemaaide paden de woonlobben onderling verbinden en toegang bieden tot het park.

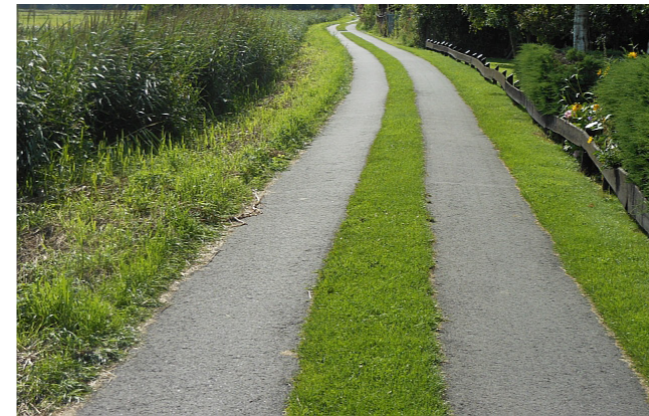
### Veerkracht

We verkiezen de parkings gelijkgronds te organiseren en uit te voeren met doorlatende materialen. Op die manier kunnen deze oppervlakken, naarmate het autogebruik afneemt, gemakkelijk terug landschap worden: oppervlakken die al zijn geprogrammeerd om verschillende functies te vervullen (parkeren / plein / parkingang ) vergemakkelijken dergelijke transformatie.

Zo kan bijvoorbeeld de parkeerplaats aan het einde van de eikendreef fungeren als marktplein waar lokale landbouwproducten uit de buurt kunnen worden verkocht: duurzaam en gezellig. Een ontmoetingsplek voor de wijk.



Bureau Bas Smets - Parking centrum, Ingelmunster



Atelier Descombes Rampini - Aire rivier, Geneve



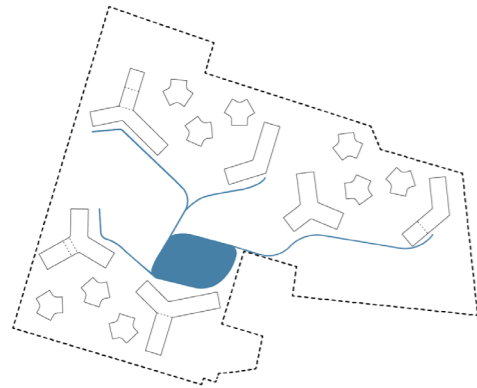




## 04 HAALBARE DUURZAAMHEID

### Water

We stellen voor de omgevingsaanlag resoluut te kiezen voor een rioolloos-dossier en dit door in te zetten op wadi's en regenwaterputten met overlopen op het openbaar domein. Hiervoor zijn is een netwerk van ondiepe wadi's en grachten noodzakelijk. Waterputten worden daarom zo veel als mogelijk collectief voorzien en indien mogelijk met elkaar verbonden met leiding onder druk en zo bij overloop de andere regenputten kunnen aanvullen. Het regenwater wordt zo veel als mogelijk hergebruikt. Daarnaast wordt zo veel als mogelijk ingezet op collectieve infiltratie; in huidig plan is hiervoor één grote waterpartij voorzien.



### Verharding

Bruikbare bestaande wegenis wordt bewaard, onnodige verharding wordt uitgekomen. Nieuwe verharding wordt zo veel als mogelijk voorzien in waterdoorlatende verharding; parkeervelden in comfortabele betegeling; paden in duurzame milieuvriendelijke halfverharding (bv. Koers) en de rijbaan als karrespoor in dubbele stroken van uitgewassen beton met versterkt gras ivf berijdbaar houden van de brandweer en ander zwaarder verkeer. Water van de wegenis loopt bij voorkeur in de gracht.

### Beplanting

We opteren er voor om het binnengebied zo veel als mogelijk te laten herstellen naar het oorspronkelijke landschap met bomen en landbouw (akkers en weiden). Het binnengebied kunnen we laten begrazen door de schapen van de herder van Oostkamp. Daarnaast voorzien we inheemse en klimaatbestendige bomen en heesters en bij voorkeur soorten die het kunnen verdragen om dicht bij een wadi te staan of zelfs onder water te staan.

### Nutsleidingen

De clusters zijn zeer compact en kostenbesparend ingeplant; met een eenvoudige lus langs het ronde pad kan alles worden afgetakt.

### Gebouwen

Gezien de lange levensduur van een gebouw, is de eigenlijke bouwkost lang niet het enige kostenplaatje. O.a. door de resolute keuze voor energie- en onderhoudsbewust bouwen, worden lage verbruiks- en beheerskosten nagestreefd. Maar laat ons ook de voeten op de grond houden. De spanning tussen duurzaamheid en betaalbaarheid is reëel. Het triumviraat "People, Planet, Profit" is van nature een spanningsveld waarbinnen een evenwicht dient gezocht. Er kan niet op alle fronten het beste worden beloofd, met als ultieme titel 'meer betaalbaar wonen'. Het is dan ook niet vies om prioriteiten te stellen en keuzes te maken! We streven

een realistisch ambitieuze uitwerking na. Het is geen duurzame oplossing betaalbaarheid te gaan zoeken in minder kwalitatieve materialen of mindere lonen voor de uitvoerders. Wij zoeken betaalbaarheid in de eerste plaats in gratis, slimme maatregelen. Om de diverse bouwaspecten energie&kosten-efficiënt te kunnen beheersen, dient een zekere hiërarchie gerespecteerd in ruimtelijke, bouw- als installatietechnische maatregelen. "Diverse wegen leiden naar Rome"; maar de ene doet dit al wat efficiënter/goedkoper/duurzamer dan de andere. Om te garanderen dat betaalbaarheid niet ten koste gaat van kwaliteit of duurzaamheidsambities zetten we in op de volgende maatregelen:

- Gebouwen bereiken vlotter een energiezuinig statuut zonder een nood aan exotische technologieën, naarmate ze beter stedenbouwkundig staan, georiënteerd zijn en compacter ontworpen. De gebouwen organiseren zich zongerichtheid.  
- De organisatie van de plattegronden wordt helder gehouden en afgesteld op een stabiliteitstechnische logica; logische lastendaling, vermijden van a-tektonische verspringingen en uitkragingen,.... De structurele elementen, bouwknopen, akoestische scheidingen en techniekenintegratie blijven hierdoor kosten-efficiënt beheersbaar.

- Prefabricatie kan het aantal benodigde onderdelen terugschroeven, de afvalberg reduceren, de bouw- en procesijd inkorten en de technische risico's beter in de hand houden. Structurele efficiëntie, prefabricatie & rationalisering zijn hierbij geen synoniemen van eentonigheid of gebrek aan diversiteit.  
- Duurzame investeringen worden steeds beter gewaardeerd/gestimuleerd door tal van financiële stimuli. Door de invoering van het energielabel, zullen energiebewuste gebouwen ongetwijfeld kunnen genieten van een hogere restwaarde in de toekomst.

- Duurzaam materiaalgebruik; circulair bouwen gaat uit van het principe dat een gebouw tijdens zijn levensduur gemakkelijk aanpasbaar is en uiteindelijk ook eenvoudig te demonteren, zodat we integrale onderdelen kunnen hergebruiken. Het heeft als groot voordeel dat elk onderdeel afzonderlijk van het gebouw zijn maximale levensduur kan uitdoen. Bij sommige materialen zal dat misschien slechts 5-10 jaar zijn, maar bij andere materialen eerder vele tientallen tot meer dan 100 jaar. Gedurende die termijnen zullen de noden qua concreet programma ongetwijfeld wijzigen op een manier die vandaag onmogelijk te voorspellen is. Daarom is het van belang een duurzame, flexibele, op vele manieren invulbare basisstructuur te hebben. Op die manier kan op de lange termijn flink bespaard worden op energie, maar ook op kostbare materialen en grondstoffen.

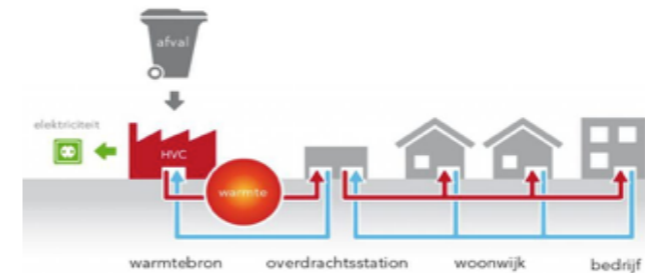
### Energie (op wijkniveau)

#### Een verbindend warmtenet

Een warmtenet is theoretisch één der meest effectieve manieren ter reductie van CO<sub>2</sub>-uitstoot. Bij dit residentieel project blijkt evenwel dat de uitvoering over méér fases zal moeten worden gespreid. Hierdoor is het, vanuit financieel oogpunt, niet opportuun/mogelijk om een warmtenet reeds integraal van in het begin uit te rollen. Het is gekend dat bij onvoldoende afname/rendement op relatief korte termijn, ook onvoldoende investeerders bereid zijn tot uitbating van dergelijk warmtenet. Het warmtenet volledig aan de kant schuiven zou anderzijds een hypotheek leggen op de energetische toekomst van de site. Warmtenetten hebben immers een aantal belangrijke voordelen, oa:

- mogelijkheid tot gebruik van restwarmte;

- snelle (haast onbeperkte) beschikbaarheid van warm water;  
- indien geen restwarmte beschikbaar is, kan gekozen worden voor hernieuwbare opwekkers (warmtepomp, biomassa). Het systeem is vrij flexibel: er kan relatief eenvoudig van opwekker gewisseld worden. Indien er nieuwe technologieën beschikbaar komen, kan dit in de centrale stookplaats toegepast worden i.p.v. werken uit te voeren in elke woning.  
- In de woningen bevindt zich niet langer een verwarmingstoestel. Persoonlijk onderhoud is er nauwelijks tot niet meer. In de woningen vinden we geen gasleidingen meer; bewoners hoeven zich dus geen zorgen meer te maken om eventuele gaslekken. Het is dan ook onze ambitie om de site op termijn "warmtenet-klaar" te maken, zonder reeds de volledige uitrol te voorzien. In eerste instantie volgen we de fasering en kan per woonblok een collectief verwarmingssysteem worden voorzien. Op middellange tot lange termijn (na afschrijving en/of levensduur installatie), kan dan (zonder werken in de woningen zelf) aangesloten worden op een globaler warmtenet. Een collectieve opwaardering zal dan kosten- en energie-efficiënter zijn, dan een individuele aanpak per woning. Dit vraagt in eerste instantie geen extra kosten, maar wél om een doordachte positionering van de aantakingspunten/stookplaatsen. Wanneer de site volledig bewoond is, zal dit ook een betere businesscase geven voor een warmtenetproject aangezien men dan geen rekening meer moet houden met fasering en de warmtevraag ook exact gekend is. Ware duurzaamheid denkt generatie-overschrijdend.



#### Een collectief verwarmingssysteem

Het potentieel voor diepe geothermie is laag, de streek tussen Kortrijk, Brugge Gent is geothermisch gezien één van de zwakst scorende regio's in Vlaanderen. Een collectieve geothermische warmtepomp is dan ook geen interessante optie. Dat neemt niet weg dat de warmtepomptechniek op zich niet kan gebruikt worden. En ook een collectief warmtenet blijft een mogelijkheid. Met warmtekrachtkoppeling (WKK) kan bijvoorbeeld op een centraal punt tegelijk warmte en elektriciteit opgewekt worden, en dit onafhankelijk van het weer of het seizoen. De warmte kan verdeeld worden naar de gebouwen, en wordt daar ofwel onmiddellijk gebruikt (in het tussenseizoen) of dient daar als bron voor kleine individuele elektrische warmtepompen die meer warmte genereren (in de winter en/of voor sanitair warm water). Deze warmtepompen gebruiken elektriciteit die op datzelfde moment door de WKK opgewekt wordt. De installatie kan in een woonwijk ontworpen worden voor een jaarlijks continu gebruik (sanitair warm water), wat voor een WKK een economisch rendabel scenario betekent.

#### Een collectieve buurtbuffer

Een dergelijke combinatie van opwekking en verbruik van warmte én elektriciteit is slechts één methode om op wijkniveau duurzaam om te springen met energie.

Stockage van energie is ook een belangrijk item. Als we alle wooneenheden voorzien van PV-panelen, denken we ook best even aan het voorzien van een zogenaamde buurtbuffer: een combinatie van batterijen en vliegwielen die een overtal aan elektrische energie tijdelijk stockeren en later weer aan de wijk kunnen afgeven. Als de techniek (en de administratie) wat verder staat, kunnen ook de parkeerplaatsen uitgerust worden met bidirectionele laadpalen. Deze laten toe dat een deel van de batterij van elektrische auto's gebruikt wordt als buffer (uiteraard tegen vergoeding), om pieken en dalen in het openbare net op te vangen. Bij om het even welke oplossing op wijkniveau is er uiteraard altijd overleg en medewerking nodig met de netbeheerder.

### Energie (op woonniveau)

Compact ontwerpen, goed isoleren en luchtdicht bouwen zijn de evidente eerste stappen bij het uitwerken van de woningen. Maar dat is niet voldoende. Meer dan de helft van het warmteverlies bij woningen wordt veroorzaakt door ventilatieverliezen én door de vaak te ruwe regeling. Daarom voorzien we allereerst een aangepaste regelstrategie voor ventilatie én verwarming.

#### Regeling ventilatie

Ventilatie voorzien we altijd van een automatische vraaggestuurde regeling, ongeacht of het nu een systeem C of D wordt. Het heeft immers geen enkele zin om de ventilatie harder te laten draaien dan nodig. Zelfs bij een goede warmteterugwinning blijft er altijd het elektrisch verbruik dat we zo veel als mogelijk moeten beperken. Dit zal het comfort en de gebruikservaring ook ten goede komen. Een systeem dat men manueel moet bijregelen zal na verloop van tijd helaas eerder worden uitgezet...

#### Regeling verwarming

Ook de tijd van de eenvoudige centrale aan/uit-thermostaat is voorbij. Dat betekent echter niet dat het enige alternatief een complexe besturing betekent. Dezelfde eenvoudige bediening als een simpele klokthermostaat kan per ruimte voorzien worden, waarbij men effectief warmte krijgt waar men wil, en enkel op de momenten dat men wil. Men hoeft dan bijvoorbeeld niet meer de verwarming in de woonkamer aan te zetten als men de badkamer wil verwarmen.

#### Future-proof ontwerpen

Het ventilatiesysteem wordt bij voorkeur een systeem D: dit zorgt voor 30 à 40% minder warmteverlies, wat toelaat om warmteafgiftesystemen te voorzien die op lage temperatuur werken (vloerverwarming, ventilo-convectoren of grote radiatoren). Die lage systeemtemperatuur is cruciaal om verwarmingssystemen als warmtepompen (maar ook klassieke condenserende ketels) aan een hoog rendement te laten werken. Dit is ook een element om future-proof te kunnen ontwerpen: zo is het bijvoorbeeld best mogelijk dat we vandaag al een lagetemperatuursysteem voorzien, maar aangesloten op een klassieke ketel. Men kan dan bij een latere kleine renovatie zonder zorgen de ketel vervangen door een warmtepomp, iets wat met een systeem op hoge temperatuur niet mogelijk is.

## 05 ONTWERPPROCES PLAN VAN AANPAK

### AANPAK

Ons wedstrijdvoorstel moet worden beschouwd als een uitdrukking van onze attitude die samengaat met een eerste (gedetailleerd) voorstel van ruimtelijke organisatie en architectuur.

### Ontwerphouding: in conversatie gaan

De ruimte is voortdurend in beweging. Het is een dynamisch gegeven waarmee ons voorstel in dialoog wil gaan om zo enerzijds ondergesneeuwde waardevolle betekenislagen terug op de voorgrond te brengen en anderzijds één of meerdere nieuwe betekenislagen aan de ruimte toe te voegen. De Franse landschapsarchitect Michel Corajoud omschrijft dit zeer mooi als 'in conversatie gaan'. In conversatie gaan met de ruimte maar evenzeer met elkeen die haar vormgeeft.

### Open en adaptief

De ontwikkeling van het masterplan is een open en adaptief proces dat in een aantal stappen verloopt en waarbij op diverse momenten wordt teruggekoppeld zodat elkeen zich op elk moment kan vergewissen van de kwaliteit van de producten in opmaak. Deze momenten van (zelf)reflectie laten bovendien toe het ontwerp(proces) indien nodig bij te sturen.

### Overlegstructuur

Het overlegtraject voor een gedragen project vraagt maatwerk. In het kader van het draagvlak is het belangrijk dat elke fase voor iedereen toegankelijk en begrijpbaar is. Belangrijk is ook dat van bij de start een duidelijke en heldere overlegstructuur wordt afgesproken die efficiënt en doelgericht input levert. De taakomschrijving en de doelstelling van de verschillende overlegplatformen moet hierbij duidelijk worden vastgelegd.

Op basis van onze ervaring stellen we volgende overlegfora voor:

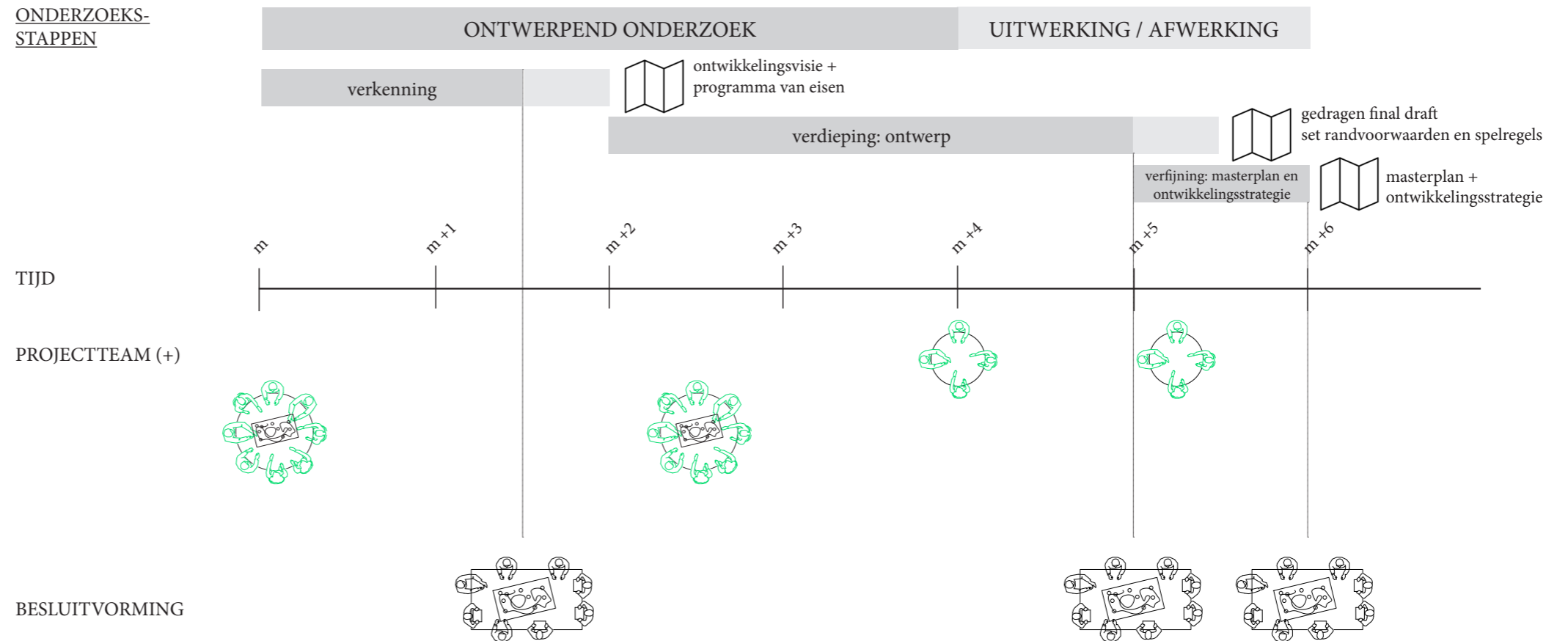
#### Projectteam

Het projectteam staat in voor de dagdagelijkse opvolging en is verantwoordelijk voor de procesmatige en inhoudelijke begeleiding. Het projectteam bekrachtigt keuzes en voorstellen die daarna eventueel ter afweging en/of besluitvorming aan bijvoorbeeld de raad van bestuur van de SHM worden voorgelegd. Leden: Vivendo, Gemeente Oostkamp, ontwerpteam.

#### Projectteam +

Naar gelang de noodzaak kan het projectteam in onderling overleg worden uitgebreid. Een projectteam + is het gepaste en meest efficiënt instrument om de juiste instanties op het juiste moment te betrekken. Hiervoor moet niet tot op het laatste moment worden gewacht maar overleg gebeurt bij voorkeur reeds in een vroeg stadium. Zo kunnen bv. de gemeentediensten op een aantal momenten tijdens het proces een inbreng leveren en de inhoud kritisch toetsen. Zo hebben bijvoorbeeld de mensen van de groendienst een eigen ervaringsexpertise, eigen middelen en aanpak die relevant zijn voor het opzet en de haalbaarheid van het voorstel. Dergelijke inbreng blijkt vaak onontbeerlijk voor het welslagen en de werkbaarheid van een voorstel in de dagdagelijkse praktijk. Er kan ook ruimer worden gekeken dan de eigen diensten (bijv.

### ONDERZOEKS- STAPPEN



### INFORMATIE EN OVERLEG

brandweer, dienst toegankelijkheid, ...). Ook nutsmaatschappijen of specifieke experts kunnen bevroegd worden via deze weg. Het ritme van het projectteam + volgt bij voorkeur dat van het projectteam.

#### Raad van bestuur / stuurgroep

De validatie van elke stap door de raad van bestuur/stuurgroep is de voorwaarde voor de opstart van de volgende stap.

#### Publieke Informatie- en overlegmomenten

Het ruimtelijk ontwerp(proces) is voor ons een open en transparant, gezamenlijk leer- en ontwerpproces. In eerste instantie van het ontwerpteam in conversatie de opdrachtgever Vivendo en de gemeente Oostkamp (bestuur en gemeentelijke diensten) maar daarnaast ook van Vivendo en de gemeente in conversatie met de omwonenden en met toekomstige bewoners. Dit proces van het samen ontwerpen heeft voor ons niet alleen een inhoudelijke doelstelling om de verwachtingen en noden van elke betrokkene te integreren. Het kan ook een belangrijke maatschappelijke doelstelling hebben om betrokkenheid, eigenaarschap en steun voor de ontwikkeling te genereren die

zowel lokaal als bovenlokaal als troef kan uitgespeeld worden (bv. in kader van generen middelen). Het vergroot ook de kennis en maatschappelijk kritisch denkvermogen bij alle stakeholders over de ruimte en over hun eigen bijdrage en gedrag.

Daarom zijn wij er als ontwerpteam van overtuigd dat het belangrijk is dat naast het compacte traject dat wij samen met Vivendo en de gemeente lopen er door Vivendo eventueel in samenwerking met de gemeente Oostkamp parallel een overleg- en communicatietraject wordt uitgezet met de omwonenden en de toekomstige bewoners om ook hen maximaal in bij het proces te betrekken.

Onze suggestie is om minstens éénmaal per onderzoeksstap een overlegmoment te organiseren. Onze suggestie is om in de eerste plaats in te zetten op duidelijke informatie met erkenning van de vragen van de betrokkenen, belangen en emoties in combinatie met de mogelijkheid om mee richting te geven aan de ontwikkeling van hun lokale omgeving. Dit lijkt ons een belangrijke randvoorwaarde om draagvlak en vertrouwen op te bouwen voor de toekomstige ontwikkeling. Een eerste stap om het vertrouwen op te bouwen voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

### STAPPEN EN TIMING

Het is een proces met en door mensen. Timing en stappen zijn daarom een voorzet en in die zin indicatief. De precieze timing en stappen zijn i.s.m. de opdrachtgever af te stemmen en aanpasbaar i.f.v. specifieke wensen van betrokken actoren en/of te respecteren doorlooptijden (bijv. Raad van Bestuur) tijdens het proces.

#### Startvergadering

De startvergadering, tevens het eerste projectteam +, is de formele opstart van het ontwerpproces. Hierbij is het belangrijk goed te starten. Tijdens de vergadering wordt daarom:

- het ingediende voorstel in al zijn facetten overlopen en besproken. Dit kan bijvoorbeeld aan de hand van een presentatie door het ontwerpteam of het juryverslag van de WinVorm. Daarna volgt eerste update de voorliggende visie en haar ruimtelijke doorvertaling;
- het voorstel van aanpak en timing verder besproken;
- de lijst met te betrekken actoren scherpgesteld;
- eventueel wordt afgerond met een sitebezoek.

### Verkenning / aftoetsing

Opzet is om de gepresenteerde ontwikkelingsvisie af te toetsen, verder te verfijnen en te komen tot een helder programma van eisen dat de basis vormt voor het uitdiepen van het wedstrijdvoorstel (voorzet masterplan).

Aspecten die hierbij aan bod zouden kunnen komen:

Landschap en publieke ruimte als

- sociale drager: ontmoetingsplaats, ruimte voor sport en spel, recreatie;
- groen-blauwe drager: als groene belevingsruimte, als spons; Mobiliteit en parkeren
- STOP principe, fietsnetwerken, trage wegen, autominderde maatregelen autodelen; ...

Architectuur/bebouwing:

- mix sociale en private woningen, duurzame en toekomstgerichte woonvormen, collectieve ruimtes, fasering, flexibiliteit, water- en energievoorziening; ...

Resultaat/product: een up-to-date ontwikkelingsvisie en een helder programma van eisen

Geschatte timing: 1,5 maanden

Suggestie informatie- en overlegtraject:

Suggestie is om in deze fase een informatiemoment te organiseren voor de lokaal betrokkenen. Hierop toelichting te geven over het ontwerpproces en daarnaast bijvoorbeeld via een aantal infowandelingen peilen naar de visie van de lokaal betrokkenen over een aantal thema's.

### Verdieping - ontwerp

Opzet is om op basis van het programma van eisen het wedstrijdvoorstel bij te sturen. Dit gebeurt aan de hand van de methode van ontwerpend onderzoek. Het ontwerpteam zal hiertoe een aantal mogelijke scenario's en ontwerpopties naar voor schuiven en aftoetsen. De weerhouden scenario's en opties worden daarna verder onderzocht. Ervaring leert ook dat het nodig kan zijn actoren mee te nemen in de complexiteit van bepaalde ontwerp vraagstukken. Het kan daarom nuttig zijn hen tijdens één van de overlegmomenten, bijvoorbeeld tijdens een projectteam +, te vragen zelf te ontwerpen. Op deze manier verwerven de actoren een inzicht in de keuzemogelijkheden en moeilijkheden waarmee het projectteam wordt geconfronteerd. Dit helpt om het beslissingsproces inzichtelijk te maken.

Het beoogde eindresultaat van deze stap is te komen tot

- een gedragen stedenbouwkundig inrichtingsplan (final draft) dat voldoet aan het programma van eisen;
- ruimtelijk en architecturale randvoorwaarden en spelregels voor de verschillende ontwikkelingen, zowel voor bebouwde als de open ruimte.

Geschatte timing: 3,5 maanden

Suggestie informatie- en overlegtraject:

Voor het inrichtingsplan wordt afgewerkt kan een toetsingsworkshop worden georganiseerd voor het brede publiek waar het ontwerp van inrichtingsplan wordt voorgelegd. Via een

interactieve opzet (bijvoorbeeld wereldcafé) kan worden gepolst naar de sterke punten en eventuele aandachtspunten. Op die manier krijgt men beeld van eventuele gevoeligheden. Belangrijk kan zijn om bij de opzet van de sessie rekening te houden met specifieke vragen van de verschillende doelgroepen (omwonenden, toekomstige bewoners) door bijvoorbeeld afzonderlijke thematafels rond specifieke onderwerpen te organiseren.

### Verfijning - masterplan en ontwikkelingsstrategie

Opzet en product: doorvertalen final draft naar definitief masterplan, incl. ruimtelijk en architecturale randvoorwaarden en spelregels voor het ontwerp van zowel de bebouwde als de open ruimte, en met daaraan gekoppeld een ontwikkelingsstrategie.

Geschatte timing: 1 maand

Suggestie informatie- en overlegtraject:

Na de afwerking van het ontwerptraject en goedkeuring door de stuurgroep wordt het eindresultaat gecommuniceerd naar het brede publiek bijvoorbeeld via een beperkte informatiemarkt of -tentoonstelling.

## 06 HONORARIUM

Omschrijving der werken	dagen	Ehprijs/dag/pers		TssTotaal	Totaal
		senior	junior		
		750 €	480 €		
<b>FASE INRICHTINGSPLAN</b>					<b>35.010 €</b>
<b>STARTVERGADERING</b>					1.980 €
Overleg incl. voorbereiding en verslaggeving	1 dag	2	1	1.980 €	
<b>VERKENNING</b>					6.840 €
Verfijnen ontwikkelingsvisie	12 dag	4	8	6.840 €	
<b>VERDIEPING</b>					17.370 €
Draft inrichtingsplan en spelregels a.h.v. ontwerpend onderzoek	24 dag	7	17	13.410 €	
Overleg incl. voorbereiding en verslaggeving				3.960 €	
	1 dag	2	1	1.980 €	
	1 dag	2	1	1.980 €	
<b>VERFIJNING</b>					8.820 €
Finaal masterplan + ontwikkelingsstrategie	12 dag	4	8	6.840 €	
Overleg incl. voorbereiding en verslaggeving				1.980 €	
	1 dag	2	1	1.980 €	
<b>FASE OMGEVINGSVERGUNNING</b>	<b>Forf.</b>				<b>19.990 €</b>
<b>TOTAAL</b>					<b>55.000 €</b>
BTW 21%					11.550 €

MOGELIJK BIJKOMENDE PRESTATIES	senior	junior
Vacatie halve dag	400 €	255 € pp/dag
Vacatie hele dag	750 €	480 € pp/dag
Participatie en communicatie	volgens offerte op basis van gewenste input en output	



## 07 TEAMSAMENSTELLING

Voor de deelname aan de oproep Winvorm "Sociale woningbouw Nieuwenhove Oostkamp" stelden we het team **Architectenbureau Bart Dehaene - MAARH - Studiebureau Jonckheere** samen.

Het team is ontstaan uit enerzijds het respect en de interesse in elkaars visie en werk en anderzijds uit eerdere samenwerkingsverbanden. Bovendien hebben we met dit team alle nodige knowhow in huis om deze opgave aan te pakken. Wat ons inhoudelijk bindt is de aandacht voor de context. Vanuit een grondige analyse van de site, het programma, het landschap proberen wij een verhaal op te bouwen dat resulteert in een karakteristieke ingreep. Daarbij gaan we uit van respect voor het bestaande en het geloof in verandering voor een nieuwe toekomst. Wij hebben aandacht voor een kwalitatieve ruimtelijke invulling van zowel het bebouwde als het onbebouwde.

### Architectenbureau Bart Dehaene (ABD) – Gent

Is een bureau voor architectuur en stedenbouw. Het bureau heeft rijke en ruime ervaring van diverse ontwerp opdrachten. Divers naar aard en omvang. Het bureau heeft ervaring in verbouwing-, reconversie- en restauratieprojecten, openbare gebouwen, sociale woningbouw, groepswooningbouw, scholen, herbestemmingsopgaven,... Maar ook is er ervaring met private opdrachtgevers, besturen, gesubsidieerde dossiers (oa agion, vmsw) en allerhande procedures van PPS tot DBFM. In het verleden werkte het bureau heel dikwijls samen met andere collega-architecten al dan niet in een tijdelijk vereniging, nevenaannemer of als onderaannemer. De complexiteit van de context vraagt regelmatig heel specifieke vakkennis en know-how. Dit bureau heeft intussen een natuurlijke flexibiliteit ontwikkeld om rond haar stabiele kern een multidisciplinair team op maat op te bouwen.

### MAARCH – architecture – landscape – urban design (MAARCH) - Antwerpen

Bestaat uit een team van architecten, stedenbouwkundige en landschapsarchitecten. Ze hebben een ruime ervaring met stedenbouwkundige projecten en het ontwerp en de aanleg van openbaar domein en het stadslandschap. Zij staan in voor ontwerp van openbaar domein en buitenaanleg.

### Studiebureau Jonckheere - Brugge

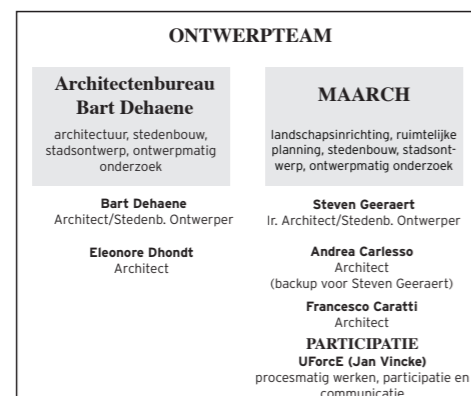
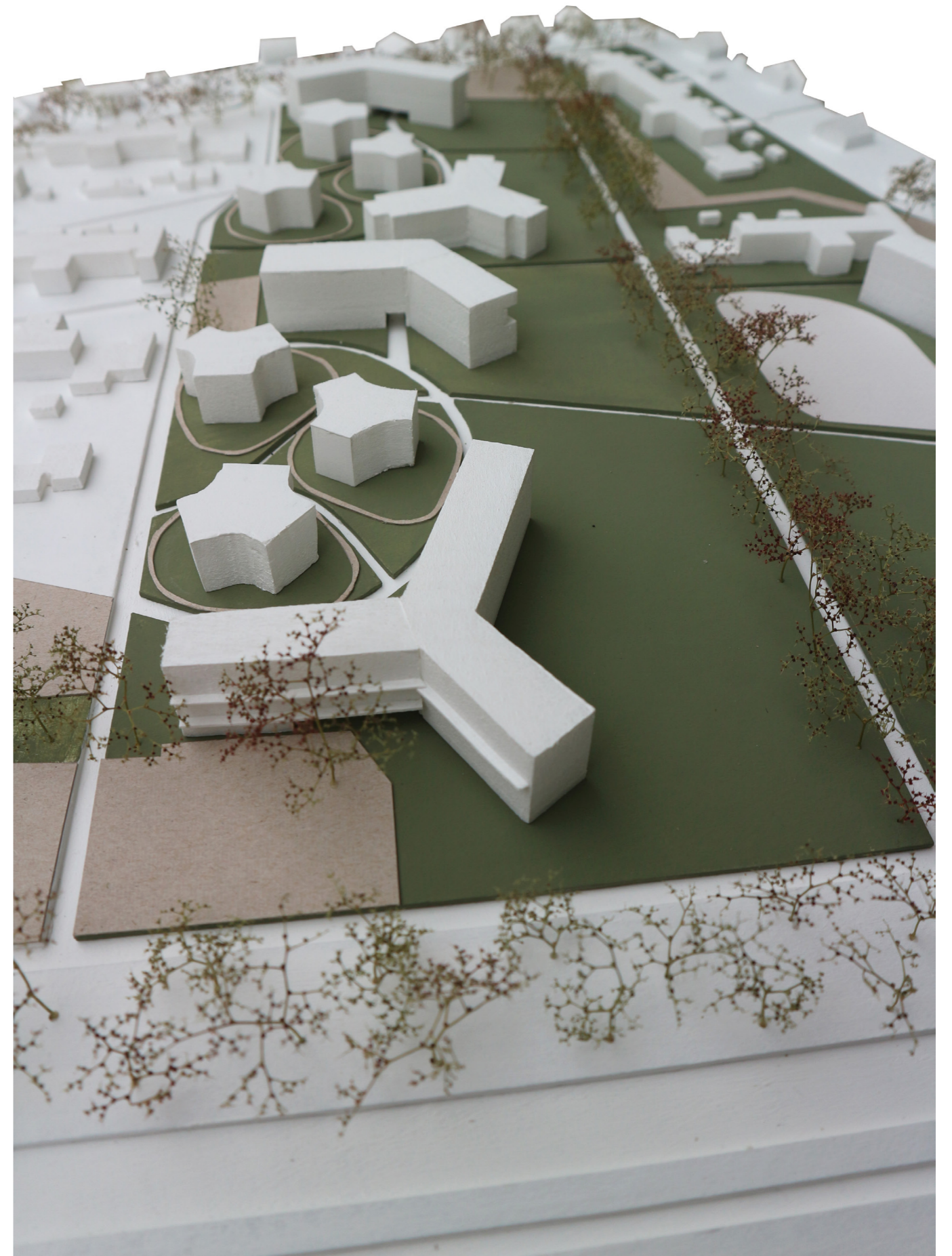
Is een multidisciplinair bedrijfskantoor gespecialiseerd in diverse activiteiten. Zo was het Studiebureau Ir Jonckheere de ontwerper van vele gemeentelijke en andere projecten op het domein van infrastructuur (wegenontwerp, verkavelingen, sportterreinen), waterzuivering (riolen en collectoren), architectuur en stabiliteit, alsook mobiliteitsstudies (mobiliteitsplannen, startnota's, projectnota's), afkoppeling op privaat domein en sinds kort ook planologische studies.

Het kloppend hart van het ontwerpteam wordt gevormd door het duo Architectenbureau Bart Dehaene en Maarch. Zij vormen een ontwerpteam dat de nodige informatie verzamelt, filtert, ... en uiteindelijk verwerken tot een ontwerp. Zij coördineren ook het overleg met de opdrachtgever. Uit ervaring weten we dat een ontwerpteam dat niet te groot is (2 à 3 personen) veel soepeler werkt. Het ontwerpteam organiseert het traject en alle overlegmomenten zodat alle informatie daar gecentraliseerd wordt.

### FOCUS VAN HET TEAM

#### Open Debat

In plaats van uit te gaan van abstracte of formele concepten, kiezen wij voor een duidelijke contextuele strategie die vertrekt bij een analyse van de concrete omstandigheden. Zo krijgt elke ontwerp opgave vanuit een specifiek ontwerptraject een eigen karakter. Wij zetten de kracht van het multidisciplinair team in bij elk ontwerpproces. Alle ontwerp stappen worden regelmatig aan al teamleden voorgelegd en zo worden de stappen kritischer en scherper. De focus verschuift van de esthetische voorkeuren van de individuele ontwerper naar een breder debat over architectuur, publieke ruimte, ... vanuit onderbouwde argumenten. Dit objectieve discours biedt plaats voor participatie, het laat ruimte voor persoonlijke voorkeuren van opdrachtgevers en alternatieven van uitvoerders.



organogram team